



PUTUSAN

Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. SYARIFUDDIN SITIO, NIK:**
1208201608530002. Tempat/Tanggal Lahir:
Pematangsiantar/ 16 Agustus 1953. Umur: 71
Tahun. Jenis Kelamin: Laki-laki. Agama: Islam.
Alamat: Tigaras, Kelurahan Tigaras,
Kecamatan Dolok Pardamean, Kabupaten
Simalungun. Pekerjaan: Wiraswasta.
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. RIFAI SARAGIH, NIK:**
271090204600001. Tempat/Tanggal Lahir:
Pematangsiantar/ 02 April 1960. Umur: 64
Tahun. Jenis Kelamin: Laki-laki. Agama : Islam.
Alamat: Jl. Selambo III No.16 Kelurahan
Amplas, Kecamatan Medan Amplas, Kota
Medan. Pekerjaan: Wiraswasta. Selanjutnya
disebut sebagai Penggugat II;
- 3. NURSINTA SITIO, NIK:**
1272064208550001. Tempat/Tanggal Lahir:
Pematangsiantar/ 02 Agustus 1955. Umur: 69
Tahun. Jenis Kelamin: Perempuan. Agama:
Kristen. Alamat: Jl. Sudirman No.83 Kelurahan
Pematang Raya, Kecamatan Raya, Kabupaten
Simalungun. Pekerjaan: Wiraswasta.
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Ahmad Miftah Rizki Sitio, S.H., Septiawan
Lase, S.H., Advokat/Penasihat Hukum,
Anggota Perhimpunan Advokat Indonesia
(PERADI) Cabang Siantar-Simalungun, Pada
Kantor Hukum Putra Sinondang & Rekan yang

Halaman 1 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Patuan Anggi No. 121, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Juli 2024, sebagai Para Penggugat;

I a w a n

1. WALIKOTA/ KEPALA DAERAH KOTA

PEMATANGSIANTAR, yang beralamat di Jalan Merdeka nomor 06 Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Sutrisno, S.H., Jiva Idra, S.H., Eka Fridayani Sihalohe, S.H., M.M., Silvia Juniati, S.H., S.H, M.M., Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. PERUSAHAAN DAERAH PASAR

HORAS JAYA, yang beralamat di Jalan Thamrin nomor 6C, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gifson Surya GP Aruan, S.H., Parluhutan Banjarnahor, S.H., Pengacara atau Penasehat Hukum, dari Kantor Hukum Gifson Aruan, S.H & Rekan, beralamat: di Jalan Negeri Bosar No.11, Kel Nagahuta, Kec Siantar Marimbun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Agustus 2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. HAMSON SARAGIH , NIK

1272061804800003, Laki-laki, Usia 44 Tahun, beralamat di Jalan Pdt J.Wismar Saragih, Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematangsiantar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Peeter Marsello Siahaan, S.H., Advokat atau Penasehat Hukum,dari KANTOR HUKUM PEETER

Halaman 2 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARSELLO SIAHAAN S.H & REKAN yang
berkantor: di Jalan Pangaribuan, Gang Dame,
Kelurahan Martimbang, Kecamatan Siantar
Selatan, Kota Pematangsiantar, No
Hp.081262268537 berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 23 Agustus 2024.
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 30 Juli 2024 dengan Nomor Register 84/Pdt.G/2024/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Penggugat.

1. Bahwa para penggugat adalah sebahagian ahli waris dari Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br. Manik;
2. Bahwa pernikahan Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br.Manik memiliki 5 (lima) orang anak, yakni ; Syarifuddin Sitio, Nurshinta Br. Sitio, Rifai Saragih, S.H, Ida Rayani Saragih dan Almarhumah Meriana Br. Saragih
3. Bahwa adapun alasan para penggugat mengajukan gugatan adalah untuk memperjuangkan hak –hak orang tuanya yang belum dipenuhi oleh Tergugat I . segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban orang tuanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 833 KUH Perdata;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 2/Yur/Pdt/2018 tentang Pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para Ahli waris yang berhak tidak harus untuk diajukan oleh semua ahli waris;
5. Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah 2 buah bangunan rumah/toko yang dibangun menggunakan uang orang tua para penggugat yang berada di Jalan Gotong Royong, Kelurahan Suka Dame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar;

Kedudukan Hukum Para Tergugat.

1. Bahwa Tergugat I adalah Walikota/Kepala Daerah Kota Pematangsiantar yang dalam hal ini berdasarakan Putusan Pengadilan Negeri Kota

Halaman 3 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.PMS, dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Tinggi Medan tertanggal 03 April 1985 dengan nomor tidak ingat dan dalam tingkat kasasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 telah dinyatakan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian-perjanjian borongan pada tahun 1969;

2. Bahwa berdasarkan Berita Acara Nomor : 030/8196/XII/2015 tentang Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah Ke Dalam Modal PD. PASAR HORAS JAYA. Tergugat I telah menyertakan Objek Sengketa sebagai penyertaan modal kepada Tergugat II ;

3. Bahwa berdasarkan surat nomor: 400.14.43/0751/PDPHJ/VI/2024 perihal surat Panggilan, Tergugat II dengan jelas mengatakan untuk mengosongkan objek sengketa dikarenakan Kartu Pemegang Hak Sewa atas objek tersebut adalah Tergugat III;

4. Bahwa Tergugat III selalu melakukan perbuatan-perbuatan yang memprovokasi seperti menggembok kios, mencabut meteran listrik, menyuruh mengosongkan kios kepada para penyewa dan memaksa para penyewa untuk membayar uang sewa kios kepada Tergugat III;

URAIAN DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tahun 1969, Tergugat I telah melakukan perjanjian yang dinamakan Perjanjian Borongan dengan Paulus Hutabarat selaku pemborong;

2. Bahwa perjanjian tersebut bertujuan untuk mendirikan bangunan-bangunan rumah/toko bertingkat dari batu permanen di jalan Gotong Royong, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebanyak 18 Pintu dengan ukuran 4,4 x 14 M²;

3. Bahwa berdasarkan fakta persidangan perkara nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms isi perjanjian tersebut adalah Tergugat I memberikan hak kepada Paulus Hutabarat untuk mencari kawan-kawan yang sanggup membiayai dahulu dalam mendirikan bangunan tersebut;

Selanjutnya, setelah selesai dibangun, Paulus Hutabarat dan Kawan-kawan berhak untuk menempati rumah/toko tersebut sesuai dengan biaya yang telah dikeluarkan;

4. Bahwa Perkara Perjanjian Borongan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) dengan nomor Putusan 40/Perd/1985/PT.Mdn tertanggal 03 april 1985;

Yang pada inti Amar putusannya adalah:

Halaman 4 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 12 November 1984 Nomor : 20/Perd/G/1984/PN.Pms
2. Menyatakan hukumnya, bahwa Tergugat I dan II (Pemerintah Kota Pematangsiantar) telah melakukan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian borongan antara Penggugat-Penggugat/Penggugat I sebagai Pemborong dengan Tergugat I dan II yaitu tanggal 6 Januari 1969 No.2/1969 dan tanggal 16 Juni 1969 No.4/1969 yang menyangkut rumah-rumah kedai/toko tersebut diatas;
3. Menghukum Pemerintah Kota Pematangsiantar mengganti kerugian bangunan sebesar Rp. 795.000 / Pintu
4. Menyatakan hukumnya bahwa Para Penggugat tetap berhak untuk menempati/menguasai/mengusahai rumah kedai/toko terperkara
5. Bahwa orang tua para penggugat diajak untuk mendahulukan mendirikan bangunan rumah/toko oleh saudara Paulus Hutabarat yang merupakan pemborong dalam pekerjaan pembangunan rumah/toko yang beralamat di Jalan Gotong Royong dengan menunjukkan kontrak perjanjian borongan antara Paulus Hutabarat dengan Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan fakta hukum/fakta persidangan dalam perkara nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms , Paulus Hutabarat selaku pemborong diberikan Hak oleh Tergugat I untuk mencari kawan-kawan yang sanggup membiayai dahulu dalam membuat bangunan tersebut;
7. Bahwa pada tahun 1969 Orang tua dari Para Penggugat mendirikan 2 buah bangunan rumah/toko bertingkat dari batu/permanen diatas tanah Pemerintah yang terletak di Jalan Gotong royong, Kelurahan Suka dame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar;
8. Bahwa Orang tua PARA PENGGUGAT telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1971 hingga sampai saat ini, sudah lebih dari 50 tahun ;
9. Bahwa pada tanggal 19 Januari 1990, Tergugat I telah menyurati Kantor Badan Pertanahan Kota Pematangsiantar perihal mensertifikatkan tanah-tanah inventaris Pemerintah Kota Pematangsiantar kepada Orang Tua Para Penggugat;
10. Bahwa Ibu dari Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 24 November 2023 ;
11. Bahwa sampai orang tua Para Penggugat meninggal dunia, Tergugat I tidak ada memberikan ganti rugi bangunan yang telah didahulukan.

Halaman 5 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sekitar pertengahan bulan April tahun 2024 para penggugat mendapat kabar telah beralih hak sewa atas 2 buah rumah/toko tersebut kepada pihak ke Tergugat III;

13. Bahwa atas tindakan Tergugat II yang telah mengalihkan Hak sewa kios kepada Tergugat III secara sepihak sangatlah merugikan Para Penggugat baik secara immateril maupun moril;

14. Bahwa dikarenakan Tergugat III telah mendapatkan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios, Tergugat III selalu mengganggu kenyamanan para penyewa kios tersebut dan meminta untuk membayar uang sewa kepada Tergugat III;

I. Petitum/Permohonan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Para Penggugat sangat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* dapat menerima gugatan dan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Orang Tua para penggugat yang terlibat dalam melaksanakan Perjanjian borongan pada tahun 1969 ;
3. Menyatakan bahwa Keputusan Tergugat II atas Kartu Pemegang Hak Sewa Kios No.11 dan 12 atas nama Tergugat III batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya pendahuluan bangunan rumah/toko, yaitu menurut harga pasaran sekarang sebesar Rp. 795.000.000 /Pintu;
5. Menyatakan bahwa Orang Tua Penggugat adalah pemegang hak sewa atas 2 rumah kios no.11 dan 12 yang berada di kompleks Pasar Horas Jaya di jalan Gotong Royong, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang siantar;
6. Menghukum Tergugat I untuk melepaskan hak atas tanah tersebut, dan memberikan hak atas tanah tersebut kepada para Penggugat;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 6 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Febriani, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematangsiantar, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Agustus 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut oleh Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

Jawaban Tergugat I:

I. Dalam Eksepsi

A. Gugatan kabur (*obscuur libel*)

Bahwa pada gugatan aquo terdapat kecacatan formal. Salah satunya adalah gugatan kabur. Kami katakan gugatan aquo kabur / tidak jelas, karena terdapat perbedaan objek perkara di dalam suatu fakta hukum yang dijadikan dasar –dasar dan alasan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I, dengan objek yang digugat di dalam perkara aquo. Bahkan tidak hanya terkait objek perkara saja, ternyata Pihak Penggugat asli di dalam perkara nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms juga berbeda dengan Para Penggugat di dalam gugatan aquo. Maka tentunya sudah merupakan suatu kekeliruan apabila Penggugat menjadikan amar putusan perkara nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms sebagai dasar gugatan guna mengklaim Tergugat I melakukan wan prestasi terhadap Penggugat aquo.

Bahwa tidak ditemukan relevansi antara dasar-dasar gugatan dengan petitum di dalam gugatan aquo. Pundamentum petendi tidak mendukung petitum gugatan aquo. Objek yang digugat dalam perkara aquo tidak sama dengan objek di dalam putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 maka tentunya sangatlah keliru menggunakan *putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 sebagai dasar-dasar gugatan aquo*. Sebagaimana dalil Penggugat di dalam posita gugatan aquo pada halaman 3 poin 1, dituliskan oleh Penggugat "*Bahwa Tergugat I adalah Walikota/ Kepala Daerah Kota Pematangsiantar yang dalam hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms, dalam tingkat banding Putusan Pengadilan*

Halaman 7 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Medan dengan nomor tidak ingat dan dalam tingkat kasasi putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 telah dinyatakan wanrestasi dalam melaksanakan perjanjian-perjanjian borongan pada tahun 1969”;

Dalil Penggugat tersebut di atas kami bantah. Bahwa di dalam Putusan Kasasi Nomor 298 K/Pdt/198, Tergugat I bukan para pihak berperkara. Dan objek yang digugat di dalam gugatan aquo juga tidak termasuk di dalam *putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985*.

Bahwa terkait mekanisme dan SOP sewa menyewa kios antara Tergugat II (si Pemberi Sewa) dengan Penggugat dan Tergugat III selaku Penerima Sewa, dapat kami sampaikan bahwa Tergugat II sedang menjalankan lingkup usahanya. Bahwa ada payung hukum tentang legitimasi ruang lingkup usaha Tergugat II yaitu sebagaimana tercantum pada pasal 5 Perwa Nomor 5 tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PD PHJ). Oleh karenanya terkait sewa menyewa bangunan kios in casu, Penggugat dan Tergugat III mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan PD Horas Jaya (Tergugat II) di dalam hal pengelolaan kios – kios in casu di Pasar Dwikora. Kapasitas Tergugat I di dalam perkara aquo adalah sebagai pemilik modal di dalam PDPHJ yang mana bangunan kios in casu termasuk asset kekayaan daerah yang dipisahkan yang berasal dari kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, dalam bentuk penyertaan modal kepada PDPHJ.

B. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Penggugat mendalilkan dasar perolehan penguasaan Penggugat atas objek sengketa adalah perjanjian borongan antara Tergugat I dengan Paulus Hutabarat selaku Pemborong. Sejatinnya Paulus Hutabarat didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat demi lengkapnya para pihak di dalam gugatan aquo. Bahwa jika Paulus Hutabarat telah meninggal dunia sejatinnya Penggugat mendudukkan ahli waris Paulus Hutabarat selaku Tergugat atau setidaknya – tidaknya menjadi Turut Tergugat. Faktanya Para Penggugat adalah sebahagian ahli waris dari almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br. Manik; sementara menurut dalil Para Penggugat yang membuat perjanjian kerjasama terkait pendanaan pembangunan objek sengketa dilakukan orang tua Penggugat semasa hidupnya dengan Paulus Hutabarat semasa hidupnya. Oleh karenanya mendudukkan ahli waris Paulus Hutabarat sebagai Tergugat atau Turut Tergugat akan membantu membuat terang benderang perkara aquo dan ahli waris Paulus Hutabarat dapat tunduk kepada apapun nanti amar putusan majelis hakim perkara aquo, Para pihak di dalam ggatan aquo tidak lengkap.

C. Keliru menentukan identitas/personalitas Penggugat

Halaman 8 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Pemilik modal PDPHJ sebahagian besar adalah Pemko Pematangsiantar. PDPHJ adalah perusda milik Pemko Pematangsiantar. Mencermati posita gugatan aquo, yang menjadi sengketa adalah keberatan Para Penggugat atas tindakan Tergugat II yang menyewakan kios in casu secara sepihak kepada Tergugat III, dengan alasan Para Penggugat mendalilkan bangunan kios in casu adalah milik Para Penggugat karena fisik bangunan dibangun atas pendanaan dari orang tua Penggugat dan belum diberi ganti rugi oleh Pemko Pematangsiantar. Secara implisit Para Penggugat mengakui bahwa kios nomor 11 dan kios nomor 12 (objek sengketa) adalah asset Pemko Pematangsiantar. Bukankah sejatinya Para Penggugat meminta pengembalian atau ganti rugi atas dana yang dikeluarkan orang tua Para Penggugat kepada Paulus Hutabarat atau ahli waris yang bersangkutan ?

Pemko Pematangsiantar berpandangan hukum bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak mengandung kebenaran formil dan materil karena Para Penggugat tidak pernah melakukan hubungan hukum secara langsung dengan Para Penggugat, sementara ahli waris Paulus Hutabarat tidak ditarik sebagai pihak di dalam perkara aquo. Esensi yang hendak kami sampaikan dalam jenis eksepsi ini adalah bahwa sejatinya Para Penggugat membuat penulisan identitas atau personalitas Tergugat I adalah Pemerintah Kota Pematangsiantar. Pemko Pematangsiantar adalah badan hukum publik yang memiliki aset/ harta kekayaan. Bahwa tidak tepat sasaran ditujukan kepada Walikota/Kepala Daerah Kota Pematangsiantar.

Jika yang dituliskan adalah Walikota/Kepala Daerah Kota Pematangsiantar, berarti yang digugat adalah walikota secara jabatan. Yang dimaksud dalam gugatan aquo adalah walikota digugat dalam konteks melakukan tugas tugas dinas secara jabatan bukan secara pribadi. Maka sangat tidak relevan menuntut ganti rugi kepada walikota secara jabatan. Walikota secara jabatan tidak memiliki aset/harta kekayaan.

Jika kita kaitkan dengan inti persoalan perkara aquo yaitu tentang siapa pemilik fisik bangunan kios nomor 11 dan nomor 12 apakah Para Penggugat atau Pemko Pematangsiantar selaku pemilik aset dalam bentuk kekayaan daerah yang dipisahkan dalam bentuk penyertaan modal kepada Tergugat II maka sangat jelas sekali bahwa telah terjadi kekeliruan hukum dalam hal menunjuk walikota secara jabatan selaku personalitas Tergugat I. Dapat kami tegaskan bahwa Walikota /Kepala Daerah Kota Pematangsiantar tidak pernah memiliki aset berupa Pasar Dwikora. Perkara aquo adalah setentang sengketa kepemilikan kios nomor 11 dan nomor 12 di dalam Pasar Dwikora.



Itulah sebabnya mengapa amar putusan in kracht van gewijsde dalam perkara perdata nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms dan Putusan nomor 40/Perd./1985/PT.Pdn tertanggal 03 April 1985 tidak dapat dilaksanakan, karena personalitas Tergugat I yang dijatuhi amar putusan tersebut adalah Walikota secara jabatan pada hal walikota secara jabatan tidak punya asset dan tidak punya harta kekayaan.

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya/Tergugat II) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya; (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 tentang Serah terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015), jelas sekali membuktikan **bahwa Pasar dwikora adalah berasal dari aset tetap Pemko Pematangsiantar.**

Berdasarkan penjelasan kami di atas, gugatan aquo mengandung beberapa kecacatan formil oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvangelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah kami kemukakan di dalam eksepsi di atas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang kami kemukakan di dalam pokok perkara tanpa kami ulangi lagi penulisannya.

Mencermati kronologis duduk perkara pada gugatan aquo, dalil-dalil keberatan Penggugat terdapat pada poin 3 halaman 3 gugatan aquo yang secara garis besarnya yaitu;

1. Bahwa berdasarkan surat nomor: 400.14.43/0751/PDPHJ/VI/2024 Perihal Surat Panggilan, Tergugat II dengan jelas mengatakan untuk mengosongkan objek sengketa, dikarenakan Kartu Pemegang Hak Sewa atas objek tersebut adalah Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan amar putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms Penggugat mendalilkan ditemukan fakta persidangan yang mana Tergugat I memberikan hak kepada Paulus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutabarat untuk mencari kawan-kawan yang sanggup membiayai dahulu dalam mendirikan bangunan tersebut.

3. Pada tahun 1969 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perjanjian borongan dengan Paulus Hutabarat selaku Pembedor .

4. Penggugat mengklaim bahwa orangtua Penggugatlah yang membangun objek sengketa pada tahun 1969 .

5. Bahwa sampai orangtua Penggugat sudah menguasai objek sengketa sejak tahun 1971 dan sampai orangtua Penggugat meninggal dunia tanggal 23 November 2023, Tergugat I tidak ada memberikan ganti rugi bangunan yang telah didahulukan.

6. Bahwa Tergugat II telah mengalihkan hak sewa kios /objek sengketa kepada Tergugat III secara sepihak .

7. Bahwa Berdasarkan Surat Nomor: 400.14.43/0751/PDPHJ/VI/2024 Perihal Surat Panggian, Tergugat II Dengan Jelas Mengatakan Untuk Mengosongkan Objek Sengketa Dikarenakan Kartu Pemegang Hak Sewa Atas Objek Tersebut Adalah Tergugat III.

8. Bahwa Tergugat III Selalu Melakukan Perbuatan–Perbuatan Yang Mempromokasi Seperti Menggembok Kios, Mencabut Meteran Listrik, Menyuruh Mengosongkan Kios Kepada Para Penyewa Dan Memaksa Para Penyewa Untuk Membayar Uang Sewa Kios Kepada Tergugat III.

Terhadap dalil- dalil Penggugat tersebut kami membantah keras, dengan jawaban sebagai berikut :

Faktanya objek sengketa di dalam gugatan aquo adalah kios nomor 11 dan nomor 12 di Jalan Gotongroyong Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang mana jika kita mengacu kepada Denah Pasar Dwikora yang akan kami ajukan menjadi bukti surat, objek sengketa terletak pada lokasi kios VI sebanyak 16 pintu dan bukan 18 pintu sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada halaman 4 poin 2 gugatan aquo.

Fakta hukum nya di dalam amar putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms ;

Para Pihak Penggugat adalah ;

1. Paulus Hutabarat
2. Ardin Nainggolan
3. Hasoloan Sinaga
4. Maruli Nainggolan

Para Tergugat adalah;

Halaman 11 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kotamadya Pematang Siantar
2. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar

Objek perkara adalah kios nomor 45 dan 45 A, kios no.15, kios nomor 35 dan 37 dan kios nomor 27 (semuanya ada 6 (enam)) kios yang berada pada lokasi KIOS VII . Di Kios VII ada sebanyak 17 pint. Maka sangatlah tidak relevan apabila amar putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms dijadikan dasar – dasar gugatan aquo. Karena objek perkara di dalam putusan tersebut berbeda dengan objek gugatan di dalam perkara aquo dan Para Penggugat di dalam putusan tersebut berbeda dengan Para Penggugat di dalam gugatan aquo. Fakta hukumnya para pihak berperkara di dalam putusan Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms adalah berbeda dengan para pihak yang bersengketa di dalam perkara aquo.

Lagipula bahwa pada saat putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms tersebut dijatuhkan, PD Pasar Horas Jaya belum berdiri. Pasar Dwikora masih dikelola oleh Dinas Pasar Pemko Pematangsiantar. Sekarang Dinas Pasar sudah tidak ada lagi, pengelolaan Pasar Dwikora beralih kepada Tergugat II karena Pasar Dwikora termasuk harta kekayaan daerah yang sudah dipisahkan menjadi penyertaan modal dari Tergugat I kepada Tergugat II.

Bahwa PD Pasar Horas Jaya baru terbentuk pada tahun 2014 berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya pada pasal 2 Bab II Nama dan Tempat Kedudukan Bagian Kesatu Pembentukan; **Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Perusahaan Daerah dengan nama PD.Horas Jaya.**

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 Perda nomor 5 tahun 2014, disebutkan” **PD Pasar Horas Jaya dapat melakukan penyertaan modal dalam bentuk uang atau tanah dan bangunan dalam rangka usaha kerjasama dengan pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

Dengan dasar hukum ketentuan pasal 2 di atas , Tergugat II sebagai Perusahaan Daerah milik Pemko Pematangsiantar melakukan hubungan hukum dengan Tergugat III terkait sewa menyewa kios in casu.

Lagi pula Pasar Dwikora termasuk di dalamnya kios nomor II dan nomor 12 (objek sengketa) yang berada di wilayah Pasar Dwikora, oleh Bagian Asset Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) tidak dicatat lagi sebagai aset tetapnya Pemko Pematngsiantar. Dengan berdirinya PD Pasar Horas Jaya , Pasar Dwikora sudah masuk kekayaan daerah yang dipisahkan menjadi Barang Milik Daerah yang menjadi penyertaan modal daerah ke dalam modal PD Pasar Horas Jaya.

Halaman 12 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya ; (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 Serah terima Barang Milik daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015).

Bahwa Tergugat I mengakui telah menyertakan objek sengketa sebagai penyertaan modal kepada Tergugat II

Sebagai perusahaan daerah , Undang – undang Perseroan Terbatas berlaku terhadap PD Pasar Horas Jaya.

Berdasarkan fakta – fakta di atas, kami menolak dan membantah keras klaim PMH yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat I.

Bahwa kami menolak kalim Para Penggugat tentang dugaan PMH kepada Tergugat I. Walikota secara jabatan tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum . Mencermati kronologi duduk perkara bahwa tidak ada perbuatan yang dilakukan walikota secara jabatan yang dapat dikualifikasi termasuk unsur kesalahan di dalam perkara aquo dan bahwa tidak ada perbuatan walikota secara jabatan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, dan bahwa tidak ada perbuatan walikota secara jabatan yang mempunyai hubungan kausal dengan kerugian Para Penggugat yang tidak dapat menguasai jios nomor 11 dan nomor 12 in casu. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima .

PMH di dalam pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi unsur-unsur

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban, dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur–unsur pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi setentang yang ditujukan terhadap perbuatan Walikota Pematangsiantar secara jabatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa. Berdasarkan pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 tentang Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015), objek sengketa adalah bagian dari modal dalam bentuk aset yang diserahkan Pemko Pematangsiantar kepada Tergugat II sebagai penyertaan modal dalam bentuk kekayaan daerah yang dipisahkan. Di dalam berita acara serah terima tersebut yang akan kami ajukan menjadi bukti surat, Sekretaris Daerah (Sekda) bertindak untuk dan atas nama mewakili Pemko Pematangsiantar (pemilik aset), perlu kami garisbawahi, di dalam perkara aquo tidak ada perbuatan Walikota Pematngsiantar secara jabatan.

Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Bab III MAKSUD DAN TUJUAN pasal 4 ;

- (1) PD. Pasar Horas Jaya dibentuk dengan maksud untuk membantu Pemerintah Daerah dalam menciptakan lapangan kerja serta meningkatkan kesejahteraan rakyat
- (2) PD. Pasar Horas Jaya bertujuan untuk mendorong perkembangan pembangunan dan perekonomian daerah serta menunjang pembangunan dan perekonomian daerah serta menunjang peningkatan pendapatan asli daerah bak yang bersumber dari penggalan dan pemanfaatan potensi daerah maupun yang bersumber dari pembangunan usaha ke luar daerah.

Selanjutnya pada Bab IV RUANG LINGKUP USAHA Pasal 5 disebutkan;

Untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, PD Horas Jaya dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut;

- a. Melakukan perencanaan, pembangunan, pemeliharaan dan/atau mengelola infrastruktur pasar dan fasilitas pendukung pasar;
- b. Melakukan pembinaan terhadap pedagang pasar;
- c. Membantu menciptakan stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang dan jasa;
- d. Melakukan kerjasama dengan pihak ketiga yang bersifat membangun kepada para pihak.
- e. Melaksanakan upaya pemberdayaan pedagang pasar tradisional
- f. Melakukan upaya perdagangan barang dan jasa profesional berskala pasar semi modern dan modern



- g. Melakukan usaha lain dan penyertaan modal pada badan usaha lain, yang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan didirikannya perusahaan daerah; dan
- h. Mengembangkan usahanya dengan membentuk cabang atau unit – unit usaha.

Selanjutnya pada BAB V MODAL pasal 6 disebutkan;

- (1) Modal dasar PD Pasar Horas Jaya ditetapkan sebesar Rp.1000.000.000.000,- (Satu Triliun Rupiah).
- (2) **Modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari;**
 - a. Modal yang disetor; dan
 - b. Modal dalam bentuk asset yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- (3) Modal dasar yang disetor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sebesar Rp.50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah) yang dilakukan secara bertahap selama 10 (sepuluh) tahun, yang disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.
- (4) Modal dalam bentuk asset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 6 ayat (2) b di atas, Pasar Dwikora termasuk kios nomor 11 dan nomor 12 termasuk di dalamnya, adalah asset Pemerintah Kota Pematangsiantar yang dipisahkan menjadi penyertaan modal kepada Tergugat II.

Bukti kepemilikan aset tersebut diperkuat lagi dengan Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya; (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 Serah Terima Barang Milik daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015.

Bahwa sebelumnya Para Penggugat tidak pernah mensomasi ataupun memohonkan mediasi ataupun menggugat sejak tanggal 10 Desember 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan serah terima penyertaan modal dari Pemko Pematangsiantar kepada Tergugat II, hingga gugatan aquo diajukan

Mencermati ketentuan Perda Nomor 5 tahun 2014 tersebut maka atas tindakan Tergugat II yang telah mengalihkan hak sewa kios kepada Tergugat III secara sepihak yang menurut dalil dan klaim Penggugat sangatlah merugikan Para Penggugat tersebut, tentunya yang memberikan pertanggungjawaban hukum adalah Tergugat II karena pengalihan hak sewa kios in casu kepada Tergugat III secara sepihak adalah merupakan bagian dari pengelolaan lingkup usaha Tergugat II

Sedangkan keterkaitan Tergugat I (walikota secara jabatan) tidak ada di dalam perekara aquo. Pemko Pematangsiantar lah yang melakukan penyertaan modal kepada Tergugat II dalam bentuk aset (Pasar Dwikora) dari semula kekayaan daerah yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang sudah dipisahkan. Intinya Pemilik modal PD PHJ sebahagian besar adalah Pemko Pematangsiantar.

Dapat kami argumentasikan bahwa sampai gugatan PMH aquo diajukan Para Penggugat , perlu kita ketahui juga sebelum tanggal 10 Desember 2015 sejak amar putusan perkara nomor 20/Perd.D/1984/ PN.Pms sampai dengan terjadi serah terima penyertaan modal tanggal 10 desember 2015 Para Penggugat maupun orangtua Para Penggugat semasa hidupnya belum pernah mengajukan gugatan perdata tentang sengketa kepemilikan objek in casu kepada Pemko Pematangsiantar dan belum pernah ada amar putusan inkraht yang menyatakan bahwa orangtua Penggugat adalah pemilik bangunan kios nomor 11 dan nomor 12 in casu.

Bahwa jika Penggugat menyimpulkan dirinya merupakan subjek hukum yang berhak mendapatkan perlakuan yang sama dengan Penggugat asli di dalam amar putusan perkara perdata nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms dan Putusan nomor 40/Perd./1985/PT.Mdn tertanggal 03 April 1985, tentunya persepsi tersebut adaah suatu kekeliruan di mata hukum . Suatu amar putusan yang sudah in kracht van gewijsde dalam suatu perkara perdata baik itu dalam hal gugatan wan prestasi ataupun gugatan PMH tidak mengikat dan tidak berlaku kepada objek di luar objek perkara. Itulah sebabnya mengapa objek gugatan perkara harus jelas dan mengapa para pihak harus lengkap demi lengkapnya suatu gugatan agar para pihak tunduk pada amar putusan. .

Dapat kami tegaskan ahwa Tergugat I (walikota secara jabatan) tidak melakukan unsur kesalahan. Bahwa tidak ada hukum positif yang berlaku atau norma hukum tidak tertulis yang dilanggar Tergugat I Jika kami didalilkan wan

Halaman 16 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prestasi, wan prestasi adalah peristiwa yang timbul dari tidak dilaksanakannya suatu perjanjian. Dapat kami sampaikan Tergugat I tidak pernah membuat perikatan dengan Para Penggugat maupun orangtua Penggugat. Bahwa tergugat I (walikota secara jabatan) tidak pernah membuat perjanjian dengan Paulus Hutabarat. dasar dasar gugatan Para Penggugat sangat tidak relevan dengan objek perkara aquo.

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

M E N G A D I L I

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvangkelijike verklaard*)

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijike verklaard*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Hakim Majelis Persidangan pada Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang mengadili perkara a-quo berpendapat lain, maka Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan Untuk Menggugat;
2. Bahwa Gugatan Para Pengugat adalah gugatan yang kabur;
3. Bahwa Dasar Gugatan tidak memenuhi pasal 833 KUHPdata;
4. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketa;
5. Bahwa posita tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau petitum perbuatan melawan hukum.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;

Halaman 17 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;
3. Bahwa Pasar Horas dan Pasar Dwikora Kota Pematangsiantar telah dimiliki oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar sejak Indonesia Merdeka dan dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional;
4. Bahwa Pasar Horas dan Pasar Dwikora Kota Pematangsiantar, saat ini dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) dengan dilakukannya penyertaan Modal oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Daerah nomor 8 Tahun 2014 Tentang Penyertaan Modal ke dalam Modal Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ);
5. Bahwa Posita Para pengugat adalah keliru dan patut untuk dikesampingkan, ahli waris dari Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br manik, ingin mengembalikan harta warisan orangtua berupa kios di Pasar Dwikora, sangatlah keliru dan bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar;
6. Bahwa Pasar Horas Kota Pematangsiantar milik Pemerintah Kota Pematangsiantar, dikelola Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) dan pedagang adalah Pemegang Hak sewa kios;
7. Bahwa Pemegang Hak sewa kios di Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) bukan lah sebagai pemilik kios dan kios yang disewa tidak menjadi warisan bagi keturunan penyewa atau pemegang hak sewa kios;
8. Bahwa pemegang sah secara hukum, Hak sewa kios Nomor 11 dan 12 Pasar Dwikora adalah Tergugat III;
9. Bahwa dalil-dalil lain tidak akan dijawab, karena antara posita dan petitum dalam Gugatan para Penggugat, tidak jelas, kabur dan tidak memiliki dasar hukum.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak diterima ;

Halaman 18 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Munhukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Jawaban Tergugat III:

- Bahwa Tergugat III secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III akan menyampaikan Jawaban serta bantahan sebagai berikut:

KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Tergugat III merasa tidak perlu memberikan tanggapan atau jawaban terkait hal tersebut karena bukan kompetensi dari Tergugat III.

KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT

1. Bahwa untuk Point 1 dan 2, Tergugat III tidak perlu memberikan jawaban karena bukan kapasitas dari Tergugat III.
2. Bahwa untuk Point 3 dan 4, Tergugat mengakui Kartu Pemegang Hak Sewa atas objek sengketa sudah beralih kepada Tergugat III sesuai dengan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/Balerong No. 503/0193/PDPHJ-HK/III/2024 dan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/Balerong No. 503/0187/PDPHJ-HK/III/2024, yang masing-masing dikeluarkan tertanggal 28 Maret 2024 dan ditanda tangani oleh Bolmen Silalahi selaku Direktur Utama PDPHJ Kota Pematangsiantar. Tergugat III juga menolak secara tegas dalil Penggugat pada point 4 yang menuduh Tergugat III telah melakukan perbuatan memprovokasi seperti menggembok kios, mencabut meteran listrik, menyuruh mengosongkan kios kepada para penyewa dan memaksa penyewa untuk membayar sewa kios kepada Tergugat III.
3. Bahwa Tergugat sangat menyesalkan tuduhan para Penggugat dan sangat mencemarkan nama baik Tergugat III. Bahwa Tergugat III menyampaikan kepada penyewa kios jika Kartu Pemegang Hak Sewa Kios kini sudah beralih kepada Tergugat III. Bahwa pencabutan meteran listrik oleh Tergugat III dilakukan karena adanya perbaikan dan segera dipasang kembali. Bahwa sampai saat Tergugat III hanya menerima panjar dari penyewa kios setelah adanya mediasi di Polsek Siantar Utara dan sampai saat ini Tergugat III tidak pernah bersinggungan atau berselisih paham dengan para penyewa kios. Bahwa dalil Penggugat pada point 4 tentu tidak mendasar dan fitnah.

URAIAN DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa Tergugat III merasa tidak perlu menanggapi atau memberikan jawaban pada point 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan II karena bukan wewenang atau kompetensi dari Tergugat III.

Halaman 19 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan penggugat pada point 12 dan 13 yang menyebutkan jika pengalihan Hak Sewa Kios kepada Tergugat III dilakukan secara sepihak. Bahwa peralihan Hak Sewa atas dua rumah/toko setelah Tergugat III melengkapi seluruh berkas administrasi dan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa sangat jelas jika peralihan tersebut tidak dilakukan secara sepihak tetapi setelah Tergugat III mengikuti prosedur yang disampaikan pihak Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Kota Pematangsiantar.

2. Bahwa Tergugat III juga dengan tegas menolak dalil penggugat dalam gugatannya pada point 14 yang menyebutkan jika Tergugat III mengganggu kenyamanan para penyewa kios. Bahwa setelah Kartu Hak Sewa Kios/Lost/Balerong beralih kepada Tergugat III, maka Tergugat III menyampaikan hal tersebut kepada para penyewa kios disekitar objek sengketa termasuk membuat pemberitahuan dalam bentuk tulisan didepan pintu kios yang kini menjadi objek sengketa.

Bahwa setelah Kartu Hak Sewa Kios/Lost/Balerong beralih kepada Tergugat III, adalah wajar jika Tergugat III menyampaikan dan meminta untuk membayar uang sewa kios kepada Tergugat III selaku pemegang Hak Sewa Kios yang sah berdasarkan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/Balerong No. 503/0193/PDPHJ-HK/III/2024 dan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/Balerong No. 503/0187/PDPHJ-HK/III/2024, yang masing-masing dikeluarkan tertanggal 28 Maret 2024.

Bahwa selain Tergugat III adanya peralihan pemegang hak sewa kios juga telah disampaikan langsung pihak Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Kota Pematangsiantar kepada para pedagang yang menyewa disekitaran objek perkara.

Bahwa Penggugat II Rifai Saragih sudah menarik uang sewa kios dari beberapa pedagang disekitar objek perkara dengan jumlah yang bervariasi meski pemilik/pemegang ijin sudah beralih kepada Tergugat III dengan dibuktikan adanya kwitansi penyerahan uang sewa kios dari pedagang dan diterima Penggugat II Rifai Saragih.

Bahwa wajar jika Tergugat III beranggapan jika gugatan yang diajukan para penggugat sengaja dilakukan untuk menutupi tindakan Penggugat II yang telah menarik uang sewa kios dari para pedagang disekitar objek perkara meski pemegang/hak pengelolaan kios sudah beralih kepada Tergugat III yang dibuktikan dengan adanya surat pernyataan yang ditandatangani Penggugat II (Rifai Saragih) pada intinya Penggugat II mengakui menerima pembayaran

Halaman 20 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sewa kios dari para pedagang serta siap mengembalikan uang sewa kios jika kalah dalam gugatan yang saat ini diajukan di Pengadilan Negeri (PN) Pematangsiantar.

Bahwa perbuatan Penggugat II (Rifai Saragih) yang menarik uang sewa kios diketahui setelah para pedagang yang menyewa disekitar objek perkara menemui Tergugat III dan menyatakan bahwa para pedagang dengan Penggugat II (Rifai Saragih) telah membuat perjanjian sewa kios dengan kwitansi.

Bahwa Kartu Hak Sewa Kios/Lost/Balerong milik Tergugat III diterbitkan tertanggal 28 Maret 2024 sementara perjanjian sewa menyewa antara Penggugat II (Rifai Saragih) dengan para pedagang disekitar objek perkara dibuat tertanggal 1 April 2024 dan 25 Mei 2024

Melalui jawaban yang disampaikan Tergugat III terhadap gugatan Penggugat, adalah patut dan wajar jika Majelis Hakim yang mulia yang menyidangkan perkara ini mengambil keputusan dalam Pokok Perkara yakni dengan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Jika memang majelis hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Putusan Kasasi Reg.No 2981 K/Pdt/1985 tanggal 31 Juli 1990. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy kekurangan pembayaran pajak atas tanah objek pajak tanggal 22 April 2024, atas nama wajib pajak A. BR Manik, beralamat di Jl. Gotong Royong 1 RT.003. RW.04, Sukadame, P. Siantar. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy surat permohonan mendapatkan Hak Milik atas kios di Jl. Gotong Royong tanggal 12 Maret 1975. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy surat dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Januari 1990 perihal Pensertifikatan tanah-tanah Pemda Tk. II Kodya Pematangsiantar

Halaman 21 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jl. Gotong Royong. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotocopy struk pembayaran tagihan listrik atas nama Aminah BR. Manik. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy surat keberatan penambahan pembangunan kios di belakang rumah tanggal 2 Februari 1994. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy surat pernyataan ahliwaris dari anak-anak Alm. Musa Saragih dan Almh. Hj. Aminah BR. Damanik. Menyatakan bahwa Alm. Musa Saragih dan Almh. Hj. Aminah BR. Damanik mempunyai ruko kios IV No. 11 dan 12 yang terletak di Pasar Dewi Kora Jl. TB. Simatupang (gotong Royong) Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara Pematangsiantar. Bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy surat klarifikasi ari ahli waris Alm. Musa Saragih dan Almh. Hj. Aminah BR. Damanik tanggal 15 April 2024 yang ditujukan kepada Kepala Pasar Dwi Kora. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy surat keterangan Nomor: 470/1406/DISPENCAPIL/2024 tanggal 29 Mei 2024 yang menerangkan bawa Aminah Damanik telah kehilangan dokumen kependudukan berupa kartu keluarga Nomor: 1272031512080006. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy surat somasi dari kuasa hukum Para Penggugat yang ditujukan kepada Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 24 April 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy tanggapan somasi dari Kantor Hukum Gifson Aruan, S.H & Rekan Apil 2024 yang ditujukan kepada kantor Hukum Putra Sinondang & Rekan . bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy surat permohonan data dari kuasa hukum Para Penggugat yang ditujukan kepada Direktur Utama Perusda Horas Jaya tanggal 14 Mei 2024, sehubungan permintaan untuk menerbitkan surat pengantar kehilangan dan memberikan salinan kartu pemegang hak sewa A.n Aminah Br. Manik dan Musa saragih sejak awal sampai dengan adanya pembatalan hak sewa. bukti

Halaman 22 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotocopy permohonan data dari kuasa hukum Para Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematangsiantar tanggal 14 Mei 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Asli pemberitahuan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematangsiantar kepada Kantor Hukum Putra Sinondang & Rekan tanggal 5 Juni 2024 pada pokoknya bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematangsiantar tidak memiliki data tentang perjanjian yang isinya adalah pemberian hak kepada para masyarakat yang membuat perjanjian untuk mendirikan bangunan rumah took bertingkat dari batu sebanyak 18 pintu dengan ukuran 4,5 m2 x 14 m2 terletak di Jl. Gotong royong Kel. Sukadame, Kec. Siantar Utara Kota Pematangsiantar, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy surat pengaduan masyarakat (DUMAS) dari kuasa hukum Para Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resor Pematangsiantar tanggal 14 Mei 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy surat panggilan yang dikeluarkan oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 21 Juni 2024 yang ditujukan kepada penyewa kios VI No 11 & 12. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotocopy surat somasi dari Hamson Saragih yang ditujukan kepada Marlinda Damanik tanggal 2 Mei 2024 dan surat somasi tanggal 1 Juni 2024 yang ditujukan kepada Ibu Boro Sitinjak. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy photo kios objek sengketa. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotocopy photo spanduk yang terpasang pada Kios objek sengketa dan setelah spanduk dicopot. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotocopy photo perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III untuk mengganggu kenyamanan para pedagang yang menyewa di lingkungan objek sengketa berupa penyegelan pintu, pencabutan meteran listrik, penumpukan batu padas. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-20;

Halaman 23 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy surat keterangan dari Departemen Pertahanan & Keamanan Kantor Veteran Dan Demobilisasi Kabupaten-Simalungun sehubungan pergantian nama L. Musa Saragih menjadi Lopar Simbolon tanggal 16 Nopember 1974. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotocopy petikan surat-keputusan Nomor: Skep/956/VIII/1981 tentang pengakuan, pengesahan dan penganugerahan gelar kehormatan veteran pejuang kemerdekaan RI kepada Musa Saragih, yang dikeluarkan oleh Departemen Pertahanan Keamanan tanggal 15 Agustus 1981. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotocopy surat perintah pekerjaan Nomor 92/1969 dari Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar yang ditandatangani oleh Kepala Dinas, pemborong yang diketahui oleh Walikota Kotamadya Pematangsiantar Laurimba Saragih tanggal 29 November 1969. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotocopy surat perintah pekerjaan Nomor 8/1070 dari Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar yang diketahui oleh Walikota Kotamadya Pematangsiantar Laurimba Saragih tanggal 20 Februari 1970. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotocopy photo Ibu Aminah bersama dengan keluarga saat menempati kios Nomor 12. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotocopy tangkapan layar status Facebook tergugat III saat Ibu Aminah Br. Damanik meninggal dunia bertempat di Kios No 12. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-26

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi. **Sulaiman Sinaga**. telah meberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;
- Bahwa, adapun yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah bangunan permanen ruko yang terletak di Jl. T.B. Simatupang Kel. Suka Dame Kec. Siantar Utara Kota Pematangsiantar;

Halaman 24 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan saksi ruko tersebut dibangun oleh seorang kontraktor bernama Tuan Sikaut Hutabarat sekitar tahun 1968, adapun jumlah ruko yang dibangun oleh Tuan Sikaut Hutabarat sebanyak 24 (dua puluh empat) pintu. Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebanyak 2 (dua) pintu ruko yang merupakan milik Lopar Saragih dan Aminah Damanik (pasangan suami istri);
- Bahwa, Tuan Sikaut Hutabarat membangun proyek ruko tersebut karena disuruh/ diberikan oleh pihak Pemko Kota Pematangsiantar. Pembangunan tersebut dibangun secara bertahap, dimana setelah bangunan tersebut selesai sebagian oleh kontraktor telah menagih biaya kepada pihak Pemko Pematangsiantar, namun saat itu oleh pihak Pemko pematangsiantar tidak sanggup membayarnya karena keadaan ekonomi. Kemudian pihak Pemko Pematangsiantar dalam hal ini Walikota menyuruh kepada kontraktor untuk menjual ruko tersebut kepada masyarakat. Oleh pihak kontraktor telah menjual/ memasarkan ruko tersebut kepada masyarakat, saat ruko tersebut laku terjual, lalu pihak kontraktor kembali melanjutkan pembangunan ruko sampai dengan selasai semuanya berjumlah 24 (dua puluh empat) pintu, diantaranya adal 2 (dua) pintu ruko yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa, mengenai pembayaran yang dilakukan oleh Pemko Kota Pematangsiantar kepada kontraktor hanya diketahui oleh Pemko Pematangsiantar dan kontraktor saja, sedangkan saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang pasti masyarakat membeli ruko tersebut dari pihak kontraktor;
- Bahwa, orang tua saksi juga ada membeli 2 (dua) unit pintu ruko tersebut dengan harga Rp680.000,00 (enam ratus delapan puluh rupiah). Jual beli ruko pada saat itu tidak dibuatkan surat tetapi hanya dibuatkan kwitansi saja dan mengenai status tanah saat itu atas ruko tersebut tidak mengetahuinya;
- Bahwa, selama orang tua saksi menetap diatas ruko tersebut ada ditagih PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang dilakukan oleh pihak Kelurahan pada tahu 1970, kemudian pada tahun 1980 oleh pihak Dinas menagih Retribusi sehingga pada saat itu diatas banguna tersebut terdapat 2 (dua) tagihan yaitu pembayaran PBB dan Retribusi. Kemudian pada tahun 1980 sampai dengan 1990 oleh masyarakat yang menempati ruko tersebut mengajukan keberatan, seharusnya jika tanah ruko tersebut milik Pemko maka yang harus membayar PBB adalah Pemko sendiri;
- Bahwa, ada 18 (delapan belas) pemilik ruko telah mengajukan gugatan kepada Pemko Pematangsiantar atas kepemilikan ruko tersebut, namun

Halaman 25 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan putusan mahkamah Agung RI dimana status kepemilikan atas tanah sengketa adalah milik dari Pemko pematangsiantar, sedangkan bangunannya milik masyarakat, pada saat itu masyarakat meminta ganti rugi kepada pihak pemko atas bangunan ruko tersebut. Atas permintaan tersebut pihak Pemko telah membayar ganti ruginya, maka dengan demikian terhadap tanah dan bangunan ruko tersebut telah menjadi milik Pemko. Dengan demikian adapun status mereka yang menempati ke 18 (delapan belas) ruko tersebut adalah sebagai penyewa;

- Bahwa, ruko yang ditempati oleh orang tua Penggugat sebanyak 2 (dua) pintu tidak masuk dalam 18 (delapan belas) pintu yang digugat pada saat itu, sehingga saksi tidak mengetahui tentang status kepemilikan atas ke 2 (dua) ruko tersebut;
- Bahwa, yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah kepemilikan atas objek sengketa dimana menurut Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa adalah miliknya, sedangkan menurut pihak Dinas Pasar adalah/ PD Pasar mengatakan bahwa tanah dan ruko tersebut adalah milik Pemko Pematangsiantar Cq PD Pasar;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah antara kontraktor dengan Pemko Pematangsiantar ada perjanjian. Saksi tidak mengetahui pada awalnya siapa pemilik tanah yang ada bangunan di atasnya;
- Bahwa, dahulunya Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar, namun sekarang dikelola oleh PD Pasar;
- Bahwa, pada tahun 2000 ketika saksi menjadi Ketua DPRD Kota Pematangsiantar saksi pernah menyarankan supaya terhadap 6 (enam) pintu ruko yang tidak termasuk 18 (delapan belas) pintu ruko sudah ditawarkan untuk dibayarkan ganti rugi bangunan rukonya kepada mereka yang menguasai ruko tersebut, namun mereka yang menguasai ruko tersebut tidak mau melakukannya karean menurut mereka tanah dan bangunan tersebut adalah milik mereka, sebaliknya pihak Pemko mengatakan bahwa tanah dan bangunan ruko tersebut adalah milik Pemko Kota Pematangsiantar;
- Bahwa, saksi mengenal Ibu Aminah Damanik dan dahulunya mempunyai kartu sewa kios;
- Bahwa, sepengetahuan saksi jika terjadi peralihan penguasaan sewa atas ruko di Pasar Dwikora hal tersebut dilakukan atas persetujuan dari pihak PD Pasar Dwikora;

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

Halaman 26 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi. Anton Nainggolan. telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi yang masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah kartu KIB (Kartu Izin Berjualan), dimana sebelumnya terdadar atas nama Ibu Aminah, namun sekarang sudah beralih menjadi atas nama menantu Ibu Ida yaitu Hamson Saragih, namun saksi tidak mengetahui masalah diantara mereka sehubungan peralihan KIB tersebut;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jl. Gotong Royong/ Jl. TB Simatupang, Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar dan sepengetahuan saksi objek tersebut milik dari Ibu Aminah BR Damanik, namun saksi tidak mengetahui bagaimana cara Ibu Aminah BR Damanik memperoleh hak atas objek tersebut. hal mana saksi ketahui pada tahun 1970 orang tua saksi adalah tetangga dari Ibu Aminah, sedangkan saksi saat itu tinggal ditempat tersebut bersama orang tua mulai dari kelas 4 (empat) SD sampai dengan tamat SMA;
 - Bahwa, pada tahun 1960-an ruko tersebut sudah ada dan terdapat 24 (dua puluh empat) pintu ruko, oleh masyarakat sudah membelinya termasuk orang tua saksi dan Ibu Aminah dari seorang pemborong bernama Paulus Hutabarat, namun saksi tidak mengetahui berapa harganya;
 - Bahwa, adapun bukti pembelian berupa KIB (Kartu Izin Berjualan);
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui diatas tanah siapa Paulus Hutabarat membangun ruko tersebut, sehingga dia bisa menjualnya kepada masyarakat;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui dari 24 (dua puluh empat) ruko tersebut apakah sebagian atau seluruhnya milik Pemko Pematangsiantar;
 - Bahwa, ruko tersebut masih tetap berdiri sampai dengan sekarang ini, termasuk ruko yang ditempati oleh Ibu Aminah, sedangkan ruko milik orang tua saksi telah dijual kepada Br. Sinaga dengan cara ganti rugi kartu KIB (Kartu Izin Berjualan) menjadi atas nama Br. Sinaga;
 - Bahwa, saksi pernah mendengar dahulunya ada 4 (empat) orang pemilik ruko yang bernama Hardin Nainggolan, Hasoloan Sinaga, Paulus Hutabarat dan Maruli Nainggolan telah menggugat pihak Pemko Pematangsiantar, namun saksi tidak mengetahui apa yang menjadi alasan mereka menggugat;
 - Bahwa, setelah adanya putusan dari Mahkamah agung orang tua saksi hanya membayar Retribusi;

Halaman 27 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi kenal dengan Syarifuddin Sitio dan kawan-kawan karena mereka adalah anak kandung dari Ibu Aminah, namun sekarang Ibu Aminah Telah meninggal dunia;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui mengenai status kepemilikan atas tanah objek sengketa tempat didirikan ruko tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi pada tahun 1970-an Pasar Dwikora belum ada karena saat itu masih berupa lapangan kosong, namun kalau ruko-rukonya sudah ada dan saksi tidak mengetahui sejak kapan Pasar Dwikora dibangun;
- Bahwa, sepengetahuan saksi kartu KIB sudah ada sejak masyarakat membeli ruko pertama kali dari Paulus Hutabarat;
- Bahwa, adapun yang menempati 2 (dua) pintu ruko objek sengketa sekarang ini adalah 1 (satu) pintu ditempati oleh tole bawang sedangkan 1 (satu) pintu lagi kosong;
- Bahwa, Ida adalah anak kandung Ibu Aminah setahu saksi;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Kartu KIB, sepengetahuan saksi kartu KIB adalah sebagai bukti membayar retribusi setiap bulannya, namun saksi tidak mengetahui kemana dibayarnya

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

3. Saksi. Marlinda Damanik. telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;

- Bahwa, saksi sehari-hari berjualan santan kelapa;
- Bahwa, Hamson Saragih/ Tergugat III mengaku sebagai pemilik kios yang baru sebelumnya adalah Ibu Aminah, sedangkan saksi sebagai salah seorang yang menyewa kios Ibu Aminah sampai sekarang;
- Bahwa, adapun kios yang dikuasai oleh Tergugat III adalah Kios VI Nomor 11 dan 12 yang terletak di Jl. Patuananggi Kel. Suka Dame Kec Siantar Utara, sedangkan kios yang saksi sewa dari Ibu Aminah adalah bagian dari kios yang disekat-sekat dari pintu kios No 11;
- Bahwa, saksi telah menyewa kios tersebut dari Ibu Aminah sejak tahun 2017, terakhir saksi membayar sewa pada bulan Oktober 2023 untuk pembayaran sewa periode 2024 sampai dengan 2025 dengan harga sewa sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa, Tergugat III pernah mengancam saksi karena karena tidak mau membayar sewa kios kepada Tergugat III, dimana pada saat itu Tergugat III mengatakan kepada saksi bahwa dia sebagai pemilik KIB yang baru dan juga

Halaman 28 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada memperlihatkan kartu KIB nya kepada saksi, maka dia yang berhak atas kios yang tempati oleh saksi;

- Bahwa, sepengetahuan saksi para ahli waris Ibu Aminah masih tinggal di dalam kios No 11, namun Ibu Aminah atau ahli warisnya tidak pernah menunjukkan KIB nya kepada saksi;
- Bahwa, sejak tahun 2017 sampai dengan 2023 tidak ada orang lain yang keberatan terhadap saksi menyewa kios tersebut, keberatan terhadap saksi telah dilakukan oleh Tergugat III pada bulan Maret 2023 yang dilakukan oleh Tergugat III;
- Bahwa, saksi pernah mempertanyakan perihal keberatan yang dilakukan oleh Tergugat III kepada keluarga Ibu Aminah atau Para Penggugat, namun mereka menjawabnya "Ibu bersabar saja, dan bertahan aja di kios tersebut" sampai habis sewa kios bulan Maret 2025;
- Bahwa, setahu saksi orang yang menyewa kios No 12 adalah Br. Sitinjak yang digunakan untuk menjual bawang, menurut keterangan dari Br. Sitinjak bahwa dia telah membayar sewa kios kepada Ibu Aminah sampai dengan bulan Maret 2025 sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, setahu saksi ruko No 11 dan 12 milik Ibu Aminah, namun saksi tidak mengetahui alas ha katas kepemilikan tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui KIB itu sebagai bukti kepemilikan ha katas ruko dari objek sengketa;
- Bahwa, adapun yang mengambil sewa atas kios yang ditempati oleh saksi adalah Ibu Aminah dengan cara dibuatkan kwitansi yang diketahui oleh Bu Ida (mertua dari Tergugat III), sewa saksi bayar dengan cara menyicilnya kepada Ibu Aminah, ada juga ditemui langsung oleh anak Ibu Aminah bernama Rifai Saragih sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk periode 2024 sampai dengan 2025;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Ibu Aminah sudah meninggal dunia pada bulan November 2023;
- Bahwa, mulai bulan Mei 2024 oleh Hamson Saragih dan pihak pengelola Pasar mengatakan bahwa kios yang ditempati oleh saksi adalah milik Hamson Saragih;
- Bahwa, pada bulan Juni 2024 kios saksi telah dilas, lalu saksi menjumpai Hamson mempertanyakan perbuatan yang telah dilakukan oleh Hamson dan saksi pernah disomasi oleh Hamson Saragih yang menyuruh kepada saksi untuk keluar/ mengosongkan kios yang ditempati oleh saksi;

Halaman 29 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Hamson juga pernah menumpuk batu padas didepan kios saksi berjualan, sehingga saksi tidak bisa berjualan pada saat itu. Atas perbuatan dari Hamson tersebut saksi telah melaporkannya kepada pihak Polsek Siantar Utara;
- Bahwa, Hamson Saragih juga pernah mengancam saksi dengan membawa preman dan saat itu mereka telah membacok pintu kios tempat saksi berjualan;
- Bahwa, saksi pernah membayar sewa kepada Hamson Saragih pada bulan Juli 2024 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), sejak saat itu Hamson tidak lagi mengganggu saksi berjualan, namun saat itu Hamson saragih tidak pernah memberikan kwitansi kepada saksi;
- Bahwa, PDPHJ pernah mengirim surat kepada saksi yang isinya bahwa pemilik kios tempat saksi berjualan adalah milik Hamson Saragih. Saksi juga pernah diundang oleh pihak PDPHJ, saat itu saksi berangkat bersama dengan BR. Sitinjak, namun saat itu saksi tidak bertemu dengan Direktur PDPHJ, saat itu saksi dan Br. Sitinjak hanya bertemu engan pegawai PDPHJ dimana pada saat itu mereka menjelaskan bahwa pemilik ruko No 11 dan 12 adalah Hamson Saragih, sehingga tidak ada keputusan, selanjutnya Pegawai PDPHJ menyuruh kepada saksi dan Br. Sitinjak untuk berurusan dengan Hamson Saragih yang berkaitan dengan sewa kios tempat saksi berjualan;

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 20 Oktober 2014. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Berita Acara Nomor 030/8196/XII/2015 Nomor 030/1372/XII/2015 Serah Terima Barang Milik Daerah Sebagai Penyertaan Modal Daerah ke Dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD. Pasar Horas Jayatanggal 10 Desember 2015. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms tanggal 12 November 1984. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan salinan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-3;

Halaman 30 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Nomor 40/Perd/G/1985/PN.Pms tanggal 30 April 1985. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan salinan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Reg.No 2981 K/Pdt/1985 tanggal 31 Juli 1990. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan salinan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy surat tugas atas nama Eka Fridayani Sihalohe Nomor 002/100.3/8791/X-2024 tanggal 29 Oktober 2024. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Laporan Penilaian tanah dan bangunan pasar Dwikora pemerintah Kota Pematangsiantar Jl. TB. Simatupang Kel. Sukadame, Kec. Siantar Utara Kota Pematangsiantar tanggal 13 Oktober 2015. Berdasarkan data/ informasi, analisa, asumsi dan kondisi pembatas, nilai wajar atas objek penilaian pada tanggal 13 Oktober 2015 sebesar Rp125.285.217.000,00 (seratus dua puluh lima milyar dua ratus delapan puluh lima juta dua ratus tujuh belas ribu rupiah), yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy surat pernyataan penguasaan atas tanah Nomor 590/6962/X/2015 tanggal 28 Oktober 2015. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 tahun 2014 tentang Penyertaan Modal Daerah Kedalam Modal PD. Pasar Horas Jaya tanggal 19 Desember 2014. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat tanggal 8 Agustus 1979. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat tanggal 22 Agustus 1979. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-11;

Halaman 31 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy surat pernyataan pinjam pakai antara Aminah BR Damanik (pihak pertama) dengan Tjoa Boen Siong (pihak kedua) atas gedung VI kios No 11 tanggal 29 Januari 1994. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-12;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Hasil Penilaian Barang Milik Daerah Kota Pematangsiantar tanggal 29 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Pematangsiantar dengan total Rp350.267.436.000,00. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Berita Acara Nomor: 030/8196/XII/2015 Nomor: 030/1372/XII/2015 Serah Terima Barang Milik Daerah Sebagai Penyertaan Modal Daerah Kedalam Modal PD. Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD. Pasar Horas Jaya tanggal 10 Desember 2015. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Peraturan Direksi PD Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar Nomor: 02 Tahun 2015 tanggal 30 Juni 2015 Tentang Pedoman Pelayanan Pasar Pada Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy surat peringatan I dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 03 Juni 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy surat peringatan II dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 16 Juni 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy surat peringatan III dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 05 Juli 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-6;

Halaman 32 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy surat peringatan I dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 03 Juni 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy peringatan II dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 16 Juni 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy peringatan III dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 05 Juli 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotocopy surat perintah penyegekan/segel dari Direksi PD Pasar Horas Jaya tanggal 15 Agustus 2022 yang ditujukan kepada Kepala Pasar Dwikora Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya dengan perintah untuk menyegel kios VI No 11 atas nama Musa Saragih dan Kios VI No 12 atas nama Aminah Br Damanik. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar Nomor 511/ 1677/ PDPHJ/XI/2022 tentang Pembatalan Hak Sewa Kiosk VI Nomor Kios 11 dan 12 Pasar Dwikora Pada Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar tanggal 30 November 2022. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-11;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi. Fauziah Harahap, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;
 - Bahwa Saksi adalah Pegawai Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Kota Pematangsiantar;
 - Bahwa, sebelum PDPHJ dibentuk pada tahun 2014, maka Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar, namun semenjak terjadi peralihan dari Dinas Pasar

Halaman 33 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PDPHJ maka segala administrasi dan pengelolaannya sudah beralih kepada pihak PDPHJ pada tahun 2015;

- Bahwa, adapun yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang peralihan hak sewa kios atas 2 (dua) pintu kios yang terletak di Pasar Dwikora beralamat di Jl. Gotong Royong Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang sebelumnya atas nama Ibu Aminah Damanik kemudian telah beralih kepada Hamson Saragih/ Tergugat III;
- Bahwa, sepengetahuan saksi 2 (dua) pintu kios tersebut adalah milik Pemko Pematangsiantar yang dikelola oleh pihak PDPHJ (Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya) Kota Pematangsiantar (BUMD);
- Bahwa, adapun jumlah kios yang berada dalam satu wilayah adalah 16 (enam belas) pintu;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang menempati salah satu pintu kios No 11 dan 12 dulunya tempati oleh orang tua Para Penggugat bernama Ibu Aminah Damanik, sedangkan satu pintunya ditempati oleh marga Saragih;
- Bahwa, adapun yang menjadi bukti seseorang menempati/ mengelola kios tersebut adalah memiliki KIB (Kartu Izin Berjualan) yang dikeluarkan oleh pihak PDPHJ dengan masa berlaku 1 (satu) tahun kemudian dapat diperpanjang kembali;
- Bahwa, adapun syarat-syarat untuk dapat beralihnya kartu KIB dari seseorang kepada orang lain apabila:
 1. Hak sewa kios telah dibatalkan/ ditarik oleh PDPHJ karena telah menunggak tidak membayar Retribusi kepada PDPHJ setiap bulannya Rp280.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
 2. Yang bersangkutan tidak lagi memperpanjang KIB;
 3. Pemegang KIB tidak membayar Retribusi selama 6 (enam) bulan berturut-turut maka PDPHJ mengirimkan surat teguran pertama, jika tidak dibayar juga maka pihak PDPHJ mengirimkan surat teguran ke dua, setelah satu minggu dari teguran kedua tidak juga membayarnya maka akan dikeluarkan surat teguran ketiga, jika penyewa kios tidak juga menindahkannya maka pihak PDPHJ akan melakukan penyegelan. Setelah tiga bulan dari waktu penyegelan pihak penyewa tidak dibayar maka Hak sewa kios dibatalkan;
- Bahwa, mengenai peringatan tersebut telah diatur dalam Peraturan Direksi PDPHJ tentang Pedoman Pelayanan Pasar;

Halaman 34 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pihak PDPHJ telah pernah mengirimkan surat peringatan kepada Ibu Aminah Damanik untuk membayar retribusi, namun Ibu Aminah tidak mengindahkannya, lalu oleh pihak PDPHJ telah mengirimkan surat teguran pertama sampai dengan teguran ketiga kepada Ibu Aminah, kemudian telah dilakukan penyegehan, selanjutnya pada tahun 2022 oleh pihak PDPHJ telah melakukan pembatalan KIB atas nama Ibu Aminah Damanik dan Marga Saragih;
- Bahwa, sejak tahun 2022 sampai dengan bulan Maret 2024 status pemegang KIB atas 2 (dua) kios tersebut tidak lagi terdaftar atas nama Ibu Aminah demikian juga atas nama orang lain;
- Bahwa, berdasarkan data yang ada pada PDPHJ terhadap KIB atas 2 (dua) unit kios yang menjadi objek sengketa sekarang ini sudah beralih kepada Hamson Saragih dan surat peralihan KIB tersebut berlaku mulai bulan Maret 2024;
- Bahwa, KIB tidak dapat diwariskan kepada pihak ahli waris karena tanah dan bangunan kios adalah milik pihak Pemko Pematangsiantar dalam hal ini PDPHJ;
- Bahwa, pemilik KIB dapat menyewakan kiosnya kepada orang lain, namun harus dilakukan atas persetujuan dari PDPHJ;
- Bahwa, kepada pemilik KIB dapat memperpanjang KIBnya setelah membayar uang perpanjangan sejumlah RP200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) selain uang retribusi yang harus dibayarkan setiap bulannya;
- Bahwa, Hamson Saragih mendapat KIB dari hasil penebusan;
- bahwa, anak Ibu Aminah pernah datang ke Kantor PDPHJ untuk mempertanyakan sehubungan dengan pembatalan KIB atas kedua kiosnya tersebut dan sudah beralih kepada Hamson Saragih;
- Bahwa, apabila pemegang KIB sudah meninggal dunia maka kepada mereka yang ingin melanjutkan sewanya, harus membayar ganti rugi terlebih dahulu;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tunggakan retribusi yang belum dibayar oleh Ibu Aminah Damanik sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) karena sudah menunggak lebih kurang 50 (lima puluh) bulan, atas kejadian tersebut maka pihak PDPHJ merasa dirugikan;
- Bahwa, apabila seseorang yang telah menunggak retribusinya dalam hal ini Ibu Aminah, caranya untuk dapat memperpanjang sewa kios tersebut (KIB), maka Ibu Aminah / keluarganya harus melunasi terlebih dahulu tunggaknya yang lama kepada pihak PDPHJ;

Halaman 35 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, bagi mereka yang menyewa kios atau pemegang KIB tidak boleh merubah bentuk kios kecuali atas sepengetahuan dari pihak PDPHJ. Apabila perubahan tersebut tetap dilakukan maka pihak PDPHJ dapat menyuruh kepada pemegang KIB untuk mengembalikan ke bentuk semula;
- Bahwa, mengenai pemungutan retribusi yang dipungut oleh pihak PDPHJ telah diatur dalam peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 PD PAUS dan Peraturan Daerah Nomor 5 Pasal 7 tahun 2014 PDPHJ;
- Bahwa, penerbitan surat peringatan 1 sampai dengan surat peringatan ke 3 dikeluarkan tanpa perlu persetujuan dari Pengawas, namun kalau pembatalan sewa kios/ KIB harus mendapat persetujuan dari Pengawas;
- Bahwa, waktu Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar maka nama kartunya disebut dengan KIB, namun setelah pengelolaannya beralih ke pada PDPHJ maka nama KIB sudah dirubah menjadi KPHSK (Kartu Pemegang Hak Sewa Kios);

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

2. Saksi. Krisman Hotman Jumpatua Malau, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;

- Bahwa, saksi adalah pegawai perusahaan daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ);
- Bahwa, sebelum PDPHJ dibentuk pada tahun 2014, maka Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar, namun semenjak terjadi peralihan dari Dinas Pasar kepada PDPHJ maka segala administrasi dan pengelolaannya sudah beralih kepada pihak PDPHJ pada tahun 2015;
- Bahwa, adapun yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang peralihan hak sewa kios atas 2 (dua) pintu kios yang terletak di Pasar Dwikora beralamat di Jl. Gotong Royong Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang sebelumnya atas nama Ibu Aminah Damanik kemudian telah beralih kepada Hamson Saragih/ Tergugat III;
- Bahwa, sepengetahuan saksi 2 (dua) pintu kios tersebut adalah milik Pemko Pematangsiantar yang dikelola oleh pihak PDPHJ (Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya) Kota Pematangsiantar (BUMD);
- Bahwa, adapun jumlah kios yang berada dalam satu wilayah adalah 16 (enam belas) pintu;

Halaman 36 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan saksi yang menempati salah satu pintu kios No 11 dan 12 dulunya tempati oleh orang tua Para Penggugat bernama Ibu Aminah Damanik, sedangkan satu pintunya ditempati oleh marga Saragih;
- Bahwa, adapun yang menjadi bukti seseorang menempati/ mengelola kios tersebut adalah memiliki KIB (Kartu Izin Berjualan) yang dikeluarkan oleh pihak PDPHJ dengan masa berlaku 1 (satu) tahun kemudian dapat diperpanjang kembali;
- Bahwa, adapun syarat-syarat untuk dapat beralihnya kartu KIB dari seseorang kepada orang lain apabila:
 1. Hak sewa kios telah dibatalkan/ ditarik oleh PDPHJ karena telah menunggak tidak membayar Retribusi kepada PDPHJ setiap bulannya Rp280.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
 2. Yang bersangkutan tidak lagi memperpanjang KIB;
 3. Pemegang KIB tidak membayar Retribusi selama 6 (enam) bulan berturut-turut maka PDPHJ mengirimkan surat teguran pertama, jika tidak dibayar juga maka pihak PDPHJ mengirimkan surat teguran ke dua, setelah satu minggu dari teguran kedua tidak juga membayarnya maka akan dikeluarkan surat teguran ketiga, jika penyewa kios tidak juga menindakkannya maka pihak PDPHJ akan melakukan penyegelan. Setelah tiga bulan dari waktu penyegelan pihak penyewa tidak dibayar maka Hak sewa kios dibatalkan;
- Bahwa, mengenai peringatan tersebut telah diatur dalam Peraturan Direksi PDPHJ tentang Pedoman Pelayanan Pasar;
- Bahwa, pihak PDPHJ telah pernah mengirimkan surat peringatan kepada Ibu Aminah Damanik untuk membayar retribusi, namun Ibu Aminah tidak mengindahkannya, lalu oleh pihak PDPHJ telah mengirimkan surat teguran pertama sampai dengan teguran ketiga kepada Ibu Aminah, kemudian telah dilakukan penyegelan, selanjutnya pada tahun 2022 oleh pihak PDPHJ telah melakukan pembatalan KIB atas nama Ibu Aminah Damanik dan Marga Saragih;
- Bahwa, sejak tahun 2022 sampai dengan bulan Maret 2024 status pemegang KIB atas 2 (dua) kios tersebut tidak lagi terdaftar atas nama Ibu Aminah demikian juga atas nama orang lain;
- Bahwa, berdasarkan data yang ada pada PDPHJ terhadap KIB atas 2 (dua) unit kios yang menjadi objek sengketa sekarang ini sudah beralih kepada Hamson Saragih dan surat peralihan KIB tersebut berlaku mulai bulan Maret 2024;

Halaman 37 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, KIB tidak dapat diwariskan kepada pihak ahli waris karena tanah dan bangunan kios adalah milik pihak Pemko Pematangsiantar dalam hal ini PDPHJ;
- Bahwa, pemilik KIB dapat menyewakan kiosnya kepada orang lain, namun harus dilakukan atas persetujuan dari PDPHJ;
- Bahwa, kepada pemilik KIB dapat memperpanjang KIBnya setelah membayar uang perpanjangan sejumlah RP200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) selain uang retribusi yang harus dibayarkan setiap bulannya;
- Bahwa, Hamson Saragin mendapat KIB dari hasil penebusan;
- bahwa, anak Ibu Aminah pernah datang ke Kantor PDPHJ untuk mempertanyakan sehubungan dengan pembatalan KIB atas kedua kiosnya tersebut dan sudah beralih kepada Hamson Saragih;
- Bahwa, apabila pemegang KIB sudah meninggal dunia maka kepada mereka yang ingin melanjutkan sewanya, harus membayar ganti rugi terlebih dahulu;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tunggakan retribusi yang belum dibayar oleh Ibu Aminah Damanik sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) karena sudah menunggak lebih kurang 50 (lima puluh) bulan, atas kejadian tersebut maka pihak PDPHJ merasa dirugikan;
- Bahwa, apabila seseorang yang telah menunggak retribusinya dalam hal ini Ibu Aminah, caranya untuk dapat memperpanjang sewa kios tersebut (KIB), maka Ibu Aminah / keluarganya harus melunasi terlebih dahulu tunggaknya yang lama kepada pihak PDPHJ;
- Bahwa, bagi mereka yang menyewa kios atau pemegang KIB tidak boleh merubah bentuk kios kecuali atas sepengetahuan dari pihak PDPHJ. Apabila perubahan tersebut tetap dilakukan maka pihak PDPHJ dapat menyuruh kepada pemegang KIB untuk mengembalikan ke bentuk semula;
- Bahwa, mengenai pemungutan retribusi yang dipungut oleh pihak PDPHJ telah diatur dalam peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 PD PAUS dan Peraturan Daerah Nomor 5 Pasal 7 tahun 2014 PDPHJ;
- Bahwa, penerbitan surat peringatan 1 sampai dengan surat peringatan ke 3 dikeluarkan tanpa perlu persetujuan dari Pengawas, namun kalau pembatalan sewa kios/ KIB harus mendapat persetujuan dari Pengawas;
- Bahwa, waktu Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar maka nama kartunya disebut dengan KIB, namun setelah pengelolaannya beralih ke pada PDPHJ maka nama KIB sudah dirubah menjadi KPHSK (Kartu Pemegang Hak Sewa Kios);

Halaman 38 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hamson Saragih. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong Nomor: 503/0187/PDPHJ-HK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 atas nama Hamson Saragih masa berlaku sampai dengan 25 Maret 2025 atas Kios No 12 Lokasi Kios VI. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong Nomor: 503/0193/PDPHJ-HK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 atas nama Hamson Saragih masa berlaku sampai dengan 25 Maret 2025 atas Kios No 11 Lokasi Kios VI. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotocopy photo saat Tergugat III menemui penyewa disekitar objek perkara. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy photo saat karyawan PDPHJ-HK menemui penyewa disekitar objek perkara. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotocopy photo saat Tergugat III menemui penyewa kios disekitar objek perkara. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotocopy kwitansi penarikan uang sewa kios oleh Rifai Saragih tanggal 29 Mei 2024 sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah). bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotocopy surat pernyataan yang dibuatkan oleh Rifai Saragih sehubungan akan menerima sewa kios dari Riama Marta Sinagaperiode bulan Mei 2024 sampai dengan Mei 2025. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Fotocopy photo Tergugat III saat membayar kontribusi bulanan pada kantor PDPHJ-HK. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-9;

Halaman 39 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy surat pernyataan kesepakatan bersama antara Riama Marta Sinaga, Marlinda Damanik, Br. Sitinjak (pihak pertama) dengan Hamson Saragih (pihak kedua) atas pengakuan kepemilikan izin hak sewa kios VI Nomor 11 dan 12 dan pihak pertama akan membayar sewa kepada pihak pertama untuk masa waktu 25 Juli 2024 sampai dengan 2025. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-10;
11. Fotocopy photo saat Tergugat III kios VI No 12. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-11;
12. Fotocopy photo saat Tergugat III bersama dengan petugas PDPHJ unit Pasar Dwikora. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-12;
13. Fotocopy photo saat Tergugat III bersama dengan petugas PDPHJ unit Pasar Dwikora. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-13;
14. Fotocopy petugas PDPHJ unit Pasar Dwikora memberikan surat mediasi kepada penyewa kios. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-14;
15. Fotocopy print out screenshot percakapan Tergugat III dengan Marlinda Br. Damanik melalui Whats App. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-15;
16. Fotocopy print out screenshot percakapan Tergugat III dengan Marlinda Br. Damanik melalui Whats App. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-16;
17. Fotocopy surat somasi dari Hamson Saragih yang ditujukan kepada Marlinda Damanik tanggal 02 Mei 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-17;
18. Fotocopy Surat somasi kedua dan terakhir dari Hamsin saragih kepada Marlinda Saragih tanggal 01 Juni 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-18;
19. Fotocopy photo print out pedagang dipelataran kios yang menjadi objek perkara. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-19;
20. Fotocopy Laporan Pengaduan dari Hamson Saragih kepada Kapolres Kota Pematangsiantar tanggal 3 Juni 2024 terhadap Rifai Saragih, Riama Marta Sinaga, Marlinda Damanik. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-20;

Halaman 40 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy surat perihak menindak lanjuti laporan pengaduan dari Hamson Saragih yang ditujukan kepada Kapolres Pematangsiantar tanggal 10 September 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-21;
22. Fotocopy Laporan dan pengaduan tanggal 22 Oktober 2024 dari Hamson Saragih yang ditujukan kepada Kapolres Pematangsiantar. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-22;
23. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 06 Desember 2024 yang dibuatkan oleh Dedy Irwansyah Purba yang menyatakan bahwa tidak benar Dedy Irwansyah Purba tinggal di kios VI Nomor 12 yang terletak di di Pasar Dwikora Jalan Gotong Royong/ TB. Simatupang Kelurahan Suka Dame Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-23;
24. Fotocopy photo Dedy Irwansyah Purbasaat memegang surat pernyataan. bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-24;
25. Fotocopy prin out dari photo Dedi Irwansyah Purba Menunjuk memegang surat pernyataan. bukti surat tersebut tidak ada aslinya, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-25;
26. Fotocopy surat pemberitahuan kepada Hamson saragih dari Maneger Unit Layanan PLN UP3 Pematangsiantar tanggal 07 Desember 2024. bukti surat tersebut tidak ada aslinya,namun lampirannya fotocopy, telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-26;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi. Anthony Damanik. telah meberikan keterangan dengan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya;
 - Bahwa, saksi menerangkan sehubungan dengan masalah rehab kios No 11 dan 12 yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan saksi juga pernah diajak oleh Tergugat III ke Kantor Polsek Siantar Utara;
 - Bahwa, berdasarkan keterangan dari Tergugat III menceritakan kepada saksi sehubungan dengan masalah adanya sengketa sewa kios di Pasar Dwikora (Pasar Parluasan). Tergugat III menceritakan kepada saksi bahwa dia telah memegang izin mengelola kios KIB dari perusahaan daerah PD Pasar Dwikora;

Halaman 41 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, KIB tersebut diperoleh oleh Tergugat III sejak tahun 2024, namun saksi tidak mengetahui siapa yang memegang KIB tersebut sebelumnya
- Bahwa, pada bulan Juli 2024 ketika saksi dan Tergugat III sedang duduk warung kopi, oleh Tergugat III menceritakan kepada saksi bahwa Tergugat III mau merehab kios yang ada di Pasar Dwikora yang telah dikuasanya atas dasar adanya KIB, saat itu Tergugat III mengatakan kepada saksi "kalau ada waktu datanglah kau kesitu". Kemudian saksi telah datang ke kios milik Tergugat III dimana pada saat itu saksi melihat disana ada tumpukan material berupa batu dan saat itu saksi melihat Tergugat III sedang berdiri dan saksi melihat Tergugat III sedang berdebat dengan seorang perempuan/ibu, namun saksi tidak mengetahui apa yang menjadi masalah diantara mereka. Tidak berapa lama kemudian telah datang anggota Polisi dari Polsek Siantar Utara, lalu anggota Polisi tersebut menyuruh kepada Tergugat III dan ibu tersebut pergi ke Kantor Polsek Siantar Utara untuk menyelesaikan permasalahan mereka;
- Bahwa, setibanya di Kantor Polsek Siantar Utara pada awalnya saksi berdiri diluar sedangkan Tergugat III dan Ibu yang bertengkar tadi dipasar masuk kedalam Kantor Polsek, kemudian saksi telah masuk kedalam Kantor Polsek, lalu saksi mendengar Tergugat III meminta kepada Ibu tersebut supaya kios tempat ibu tersebut berjualan untuk dikosongkan terlebih dahulu, namun ibu tersebut meminta supaya diberikan waktu/ izin untuk tetap berjualan di kios tersebut;
- Bahwa, berdasarkan hasil pembicaraan dikantor Polsek Siantar Utara telah diambil kesimpulan bahwa dimana Tergugat III mengatakan bahwa kios tempat ibu berjualan adalah KIB nya terdaftar atas nama Tergugat III, kemudian Tergugat III telah menunjukkan KIB (fotocopy) kepada anggota Polsek Siantar Utara. Kemudian telah datang pihak PD Pasar Dwikora ke Kantor Polsek Siantar Utara dimana pada saat itu pihak PD Pasar berusaha menjelaskan bahwa benar KIB tempat ibu berjualan tercatat atas nama Tergugat III;
- Bahwa, sepengetahuan saksi saat itu Tergugat III tidak pernah mengancam Ibu-ibu yang berjualan di kios milik Tergugat III;
- Bahwa, seingat saksi selama berada di Kantor Polsek Siantar Utara ada 3 (tiga) orang ibu yang hadir saat itu;

Terhadap keterangan saksi tersebut oleh Para Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi nantinya dalam kesimpulan;

Halaman 42 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 05 Desember 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut;

A. Gugatan kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat kabur / tidak jelas, karena terdapat perbedaan objek perkara di dalam suatu fakta hukum yang dijadikan dasar – dasar dan alasan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I, dengan objek yang digugat di dalam perkara aquo. Bahkan tidak hanya terkait objek perkara saja, ternyata Pihak Penggugat asli di dalam perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms juga berbeda dengan Para Penggugat di dalam gugatan aquo. Maka tentunya sudah merupakan suatu kekeliruan apabila Penggugat menjadikan amar putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms sebagai dasar gugatan guna mengklaim Tergugat I melakukan wanprestasi terhadap Penggugat aquo;

Menimbang, bahwa tidak ditemukan relevansi antara dasar – dasar gugatan dengan petitum di dalam gugatan aquo. Pundamentum petendi tidak mendukung petitum gugatan aquo. Objek yang digugat dalam perkara aquo tidak sama dengan objek di dalam putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 maka tentunya sangatlah keliru menggunakan *putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 sebagai dasar-dasar gugatan aquo*. Sebagaimana dalil Penggugat di dalam posita gugatan aquo pada halaman 3 poin 1, dituliskan oleh Penggugat "*Bahwa Tergugat I adalah Walikota/ Kepala Daerah Kota Pematangsiantar yang dalam hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri*

Halaman 43 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms, dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor tidak ingat dan dalam tingkat kasasi putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 telah dinyatakan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian-perjanjian borongan pada tahun 1969". Dalil Penggugat tersebut di atas kami bantah. Bahwa di dalam Putusan Kasasi Nomor 298 K/Pdt/1985, Tergugat I bukan para pihak berperkara. Dan objek yang digugat di dalam gugatan aquo juga tidak termasuk di dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985;

Menimbang, bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah surat gugatan tidak terang isinya atau isinya gelap (*onduidlijk*). Bisa disebut juga dengan formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan itu dianggap sudah memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Obscuur libel juga dapat diartikan dengan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Pernyataan-pernyataan yang bertentangan tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas dan mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan pasal 8 Rv dengan berasas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bapaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa masuk dalam kategori gugatan kabur dapat disebabkan oleh beberapa alasan yaitu:

- Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan;
- Tidak jelas objek yang disengketakan;
- Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
- Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum;
- Petitum tidak terinci, tetapi hanya berupa *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan Penggugat sudah tepat dan benar, mengingat yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehubungan dengan masalah pembatalan masalah Keputusan yang dilakukan oleh Tergugat II atas diterbitkannya Kartu Pemegang Hak Sewa Kios No.11 dan 12 atas nama Tergugat III. Sedangkan kaitannya perkara a quo dengan Tergugat I menurut

Halaman 44 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat karena Tergugat I belum melaksanakan segala hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sehubungan dengan masalah pembayaran ganti rugi atas pembangun kios yang menjadi objek perkara A quo. mengingat hal tersebut didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.PMS, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan tertanggal 03 April 1985 Jo putusan Mahkamah Agung Nomor 298 K/Pdt/1985 yang telah menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi sehubungan tidak melaksanakan perjanjian-perjanjian borongan pada tahun 1969. Seharusnya Tergugat membayar terlebih dahulu ganti kerugian kepada orang tua Penggugat sehubungan dengan adanya putusan tersebut, sebelum kios yang menjadi objek sengketa diserahkan kepada kepada pihak PDPHJ, selain itu juga bukankah berdasarkan putusan tersebut kepada orang tua Penggugat diberikan hak untuk menempati kios tersebut;

Menimbang, bahwa disisi lain Majelis Hakim melihat bahwa latar belakang diajukannya gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat dengan menjadikan putusan Mahkamah Agung sebagaimana dipertimbangkan di atas hal tersebut diuraikan oleh Penggugat guna menjelaskan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, sehingga atas dasar itu mempunyai keterkaitan dengan objek perkara. Sedangkan mengenai apakah objek perkara adalah milik dari Penggugat maka terhadap hal tersebut akan dipertimbangkan nantinya pada saat mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sepanjang tentang eksepsi kabur dinyatakan tidak terbukti dan haruslah ditolak;

B. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dasar perolehan penguasaan Penggugat atas objek sengketa adalah perjanjian borongan antara Tergugat I dengan Paulus Hutabarat selaku Pemborong. Sejatinya Paulus Hutabarat didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat demi lengkapnya para pihak di dalam gugatan aquo. Bahwa jika Paulus Hutabarat telah meninggal dunia sejatinya Penggugat mendudukkan ahli waris Paulus Hutabarat selaku Tergugat atau setidaknya-tidaknya menjadi Turut Tergugat. Faktanya Para Penggugat adalah sebahagian ahli waris dari almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br.Manik. Sementara menurut dalil Para Penggugat yang membuat perjanjian kerjasama terkait pendanaan pembangunan objek sengketa dilakukan orang tua Penggugat semasa hidupnya dengan Paulus Hutabarat semasa hidupnya. Oleh

Halaman 45 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya mendudukan ahli waris Paulus Hutabarat sebagai Tergugat atau Turut Tergugat akan membantu membuat terang benderang perkara aquo dan ahli waris Paulus Hutabarat dapat tunduk kepada apapun nanti amar putusan majelis hakim perkara aquo. Para pihak di dalam ggatan aquo tidak lengkap;

Menimbang, bahwa klasifikasi gugatan mengandung *Error in Persona* dapat dikategorika sebagai berikut:

1. *Diskualifikasin in Person* hal tersebut dapat terjadi karena yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat atau dengan kata lain tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu;
- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum
Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

2. Salah sasaran pihak yang digugat.

Bentuk lain *error in persona* adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*).

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

Halaman 46 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun akibat hukum apabila terdapat kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I lalu menghubungkan dengan dasar hukum sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa sebenarnya tidak ada relefansi apapun dengan dengan menarik ahli waris Paulus Hutabarat selaku Tergugat atau Turut Tergugat, karena dengan tidak ditariknya mereka tidak menyebabkan gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi kurang pihak, justru sebaliknya dengan menarik ahli waris Paulus Hutabarat sebagai Tergugat hanya menambah dan memperbanyak pihak dalam gugatan, namun tidak memberikan manfaat dan tidak membawa akibat hukum apapun nantinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sepanjang tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tidak terbukti karena itu harus dinyatakan ditolak;

C. Keliru menentukan identitas/personalitas Penggugat.

Menimbang, bahwa Pemilik modal PDPHJ sebahagian besar adalah Pemko Pematangsiantar. PDPHJ adalah perusda milik Pemko Pematangsiantar. Mencermati posita gugatan aquo, yang menjadi sengketa adalah keberatan Para Penggugat atas tindakan Tergugat II yang menyewakan kios in casu secara sepihak kepada Tergugat III, dengan alasan Para Penggugat mendalilkan bangunan kios in casu adalah milik Para Penggugat karena fisik bangunan dibangun atas pendanaan dari orang tua Penggugat dan belum diberi ganti rugi oleh Pemko Pematangsiantar. Secara implisit Para Penggugat mengakui bahwa kios nomor 11 dan kios nomor 12 (objek sengketa) adalah asset Pemko Pematangsiantar. Bukankah sejatinya Para Penggugat meminta pengembalian atau ganti rugi atas dana yang dikeluarkan orang tua Para Penggugat kepada Paulus Hutabarat atau ahli waris yang bersangkutan ?

Menimbang, bahwa Pemko Pematangsiantar berpandangan hukum bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak mengandung kebenaran formil dan materil karena Para Penggugat tidak pernah melakukan hubungan hukum secara langsung dengan Para Penggugat, sementara ahli waris Paulus Hutabarat tidak

Halaman 47 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik sebagai pihak di dalam perkara aquo. Esensi yang hendak kami sampaikan dalam jenis eksepsi ini adalah bahwa sejatinya Para Penggugat membuat penulisan identitas atau personalitas Tergugat I adalah Pemerintah Kota Pematangsiantar. Pemko Pematangsiantar adalah badan hukum publik yang memiliki aset/ harta kekayaan. Bahwa tidak tepat sasaran ditujukan kepada Walikota/Kepala Daerah Kota Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa Jika yang dituliskan adalah Walikota/Kepala Daerah Kota Pematangsiantar, berarti yang digugat adalah walikota secara jabatan. Yang dikandung maksud dalam gugatan aquo adalah walikota digugat dalam konteks melakukan tugas tugas dinas secara jabatan bukan secara pribadi. Maka sangat tidak relevan menuntut ganti rugi kepada walikota secara jabatan. Walikota secara jabatan tidak memiliki aset/harta kekayaan;

Menimbang, bahwa jika kita kaitkan dengan inti persoalan perkara aquo yaitu tentang siapa pemilik fisik bangunan kios nomor 11 dan nomor 12 apakah Para Penggugat atau Pemko Pematangsiantar selaku pemilik aset dalam bentuk kekayaan daerah yang dipisahkan dalam bentuk penyertaan modal kepada Tergugat II maka sangat tjelas sekali bahwa telah terjadi kekeliruan hukum dalam hal menunjuk waliota secara jabatan selaku personalitas Tergugat I . Dapat kami tegaskan bahwa Walikota /Kepala Daerah Kota Pematangsiantar tidak pernah memiliki aset berupa Pasar Dwikora. Perkara aquo adalah setentang sengketa kepemilikan kios nomor 11 dan nomor 12 di dalam Pasar Dwikora;

Menimbang, bahwa Itulah sebabnya mengapa amar putusan in kracht van gewijsde dalam perkara perdata nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms dan Putusan nomor 40/Perd./1985/PT.Pdn tertanggal 03 April 1985 tidak dapat dilaksanakan, karena personalitas Tergugat I yang dijatuhi amar putusan tersebut adalah Walikota secara jabatan pada hal walikota secara jabatan tidak punya asset dan tidak punya harta kekayaan. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya/Tergugat II) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya; (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 tentang Serah terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis

Halaman 48 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Desember 2015), jelas sekali membuktikan **bahwa Pasar Dwikora adalah berasal dari aset tetap Pemko Pematangsiantar.**

Menimbang, bahwa dalam perspektif hukum publik negara adalah organisasi jabatan. Di antara jabatan-jabatan kenegaraan ini terdapat jabatan pemerintahan, yang menjadi objek hukum administrasi negara. Menurut P. Nicolai (*Philipus M. Hadjon, et.all., Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002, hal. 150*) ada beberapa ciri yang terdapat pada jabatan atau organ pemerintahan yaitu:

1. *Het bestuursorgaan oefent de bevoegdheid uit op eigen naam en verantwoordelijkheid. Dat laatste betekent dat als politiek of ambtelijk verantwoording moet worden algelegd, of als het bestuur zich tegenover de rechter heeft te veranswoorden voor de wijze van uitoefening van de bevoegdheid, het bestuursorgaan drager is van de verantwoordingsplicht* (Organ pemerintahan menjalankan wewenang atas nama dan tanggungjawab sendiri, yang dalam pengertian modern diletakkan sebagai pertanggungjawaban politik dan kepegawaian atau tanggungjawab pemerintah sendiri di hadapan Hakim. Organ pemerintah adalah pemikul kewajiban tanggungjawab).
2. *Woord een bevoegdheidsuitoefening via een bestuursrechtelijke voorziening, dat wil zeggen in bezwaar of beroep, bestreden, dan treedt het bestuursorgaan als verwerende procespartij op* (Pelaksanaan wewenang dalam rangka menjaga dan mempertahankan norma hukum administrasi, organ pemerintahan dapat bertindak sebagai pihak tergugat dalam proses peradilan, yaitu dalam hal ada keberatan, banding atau perlawanan).
3. *Bestuursorganen kunnen, zoals reeds aan de orde is gekomen, in een bestuursrechtelijke voorziening ook als klagende partij optreden* (Di samping sebagai pihak tergugat, organ pemerintahan juga dapat tampil menjadi pihak yang tidak puas, artinya sebagai penggugat).
4. *Bestuursorganen bezitten in het algemeen geen eigen vermogen. Wel maken die organen deel uit van een privaatrechtelijke rechtspersoon met vermogen. Zo zijn de burgemesster, het college van B en W en de gemeenteraad organen van het openbare lichaam "de op grond van art. 2:1 BW privaatrechtelijke rechtspersoonlijkheid toekomt. Besluit de rechter om aan het bestuur een dwangsom op te leggen of om het bestuur tot vergoeding van schade te veroordelen, dan zal hij aan een privaatrechtelijke rechtspersoon (als drager van vermogen) de vereiste verplichtingen moeten opleggen* (Pada prinsipnya organ pemerintahan tidak memiliki harta kekayaan

Halaman 49 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



sendiri. Organ pemerintahan merupakan bagian (alat) dari badan hukum menurut hukum privat dengan harta kekayaannya. Jabatan Bupati atau Walikota adalah organ-organ dari badan umum "Kabupaten". Berdasarkan aturan hukum badan umum inilah yang dapat memiliki harta kekayaan, bukan organ pemerintahannya).

Menimbang, bahwa meskipun jabatan pemerintahan ini dilekati dengan hak dan kewajiban atau diberi wewenang untuk melakukan tindakan hukum, namun jabatan tidak dapat bertindak sendiri. Jabatan dapat melakukan perbuatan hukum, yang dilakukan melalui perwakilan yaitu pejabat. Antara jabatan dengan pejabat memiliki hubungan yang erat, namun di antara keduanya sebenarnya memiliki kedudukan hukum yang berbeda atau terpisah dan diatur dengan hukum yang berbeda. Jabatan diatur oleh hukum tata negara dan hukum administrasi, sedangkan pejabat diatur dan tunduk pada hukum kepegawaian. Di samping itu, tampak bahwa pejabat menampilkan dirinya dalam dua kepribadian yaitu selaku pribadi dan selaku personifikasi dari organ, yang berarti selain diatur dan tunduk pada hukum kepegawaian juga tunduk pada hukum keperdataan khusus dalam kapasitasnya selaku individu atau pribadi. Tindakan hukum jabatan pemerintah dijalankan oleh pemerintah. Dengan demikian, kedudukan hukum pemerintah berdasarkan hukum publik adalah wakil dari jabatan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan tindakan hukum keperdataan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan, Philipus M. Hadjon (*Philipus M. Hadjon, et.all., Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, Hal 167*) menyatakan bahwa: "Sekalipun tindakan hukum keperdataan untuk urusan pemerintahan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dimungkinkan, bukan tidak mungkin pelbagai ketentuan hukum publik (hukum tata usaha negara) akan menyusup dan mempengaruhi peraturan hukum perdata." Pemerintah sebagai salah satu subjek hukum dalam tindakan perdata, maka pemerintah merupakan badan hukum, karena itu menurut Apeldoorn (*L. J van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Noor Komala, Jakarta, 1982, hal. 164*) negara, propinsi, kotapraja dan lain sebagainya adalah badan hukum. Hanya saja pendiriannya tidak dilakukan secara khusus, melainkan tumbuh secara historis. Pemerintah dianggap sebagai badan hukum, karena pemerintah menjalankan kegiatan komersial (*acts jure gestionis*). Pemerintah sebagai badan hukum juga dapat di temukan dalam pasal 1653 BW, yang menyebutkan: " Selain perseroan perdata sejati, perhimpunan orang-orang sebagai badan hukum juga di akui undangundang, entah badan hukum itu diadakan oleh kekuasaan umum atau di akui sebagai demikian, entah pula badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum itu di terima sebagai yang di perkenankan atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan”.

Menimbang, bahwa menurut Chidir Ali (*Chidir Ali, Badan Hukum, Alumni, Bandung, 2005, hal 60*) ada 3 (tiga) bentuk badan hukum, yaitu:

- (a) Badan hukum yang diadakan oleh kepentingan umum (pemerintah atau negara), termasuk di dalamnya badan hukum publik seperti propinsi, daerah swapraja, kabupaten dan sebagainya;
- (b) Badan hukum yang diakui oleh kekuasaan umum;
- (c) Badan hukum yang diperkenankan dan yang didirikan dengan tujuan tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan.

Pemerintah selaku badan hukum dapat melakukan tindakan perdata sebagaimana di tegaskan dalam pasal 1654 BW, yang menyebutkan: “ *Semua badan hukum yang berdiri dengan sah, begitu pula orang-orang swasta, berkuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata, tanpa mengurangi perundang-undangan yang mengubah kekuasaan itu, membatasi atau menundukkannya kepada tata cara tertentu*”

Menimbang, bahwa pemerintah daerah adalah walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Berdasarkan penjelasan hukum di atas, setelah dihubungkan dengan dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I maka Majelis Hakim menyatakan bahwa pemerintah melalui pejabatnya dalam menjalankan tugas dan kewenangannya terikat dan bertanggungjawab atas nama jabatannya bukan atas nama pribadi dari pejabat yang bersangkutan. Oleh karena itu jika perbuatan tersebut dilakukan atas nama jabatan, maka siapapun yang menjabat maka dapat dimintakan pertanggungjawaban atas nama pemerintah bukan atas nama pribadi dari pejabat itu sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim menyatakan terhadap eksepsi dari Tergugat I sepanjang tentang keliru menentukan identitas/personalitas Penggugat, dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II yang menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat mengandung:

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan Untuk Menggugat;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur;
3. Bahwa Dasar Gugatan tidak memenuhi pasal 833 KUHPerdata;

Halaman 51 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketa;

5. Bahwa posita tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau petitum perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengingat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tidak diuraikan dengan jelas dan tegas dimana letak kekaburan gugatan, dimana tidak memenuhi ketentuan pasal 833 KUHPdata dan lain sebagainya. Sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim menyatakan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dinyatakan ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa pada tahun 1969, Tergugat I telah melakukan perjanjian borongan dengan Paulus Hutabarat selaku pemborong dengan tujuan untuk mendirikan bangunan-bangunan rumah/toko bertingkat dari batu permanen di jalan Gotong Royong, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar sebanyak 18 Pintu dengan ukuran 4,4 x 14 M². Berdasarkan fakta persidangan perkara Nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms isi perjanjian tersebut adalah Tergugat I memberikan hak kepada Paulus Hutabarat untuk mencari kawan-kawan yang sanggup membiayai dahulu dalam mendirikan bangunan tersebut. Setelah selesai dibangun, Paulus Hutabarat dan Kawan-kawan berhak untuk menempati rumah/toko tersebut sesuai dengan biaya yang telah dikeluarkan;

Menimbang, bahwa perkara Perjanjian Borongan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dengan Nomor 40/Perd/1985/PT.Mdn tanggal 03 April 1985 dengan amar putusannya adalah:

1. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 12 November 1984 Nomor: 20/Perd/G/1984/PN.Pms;
2. Menyatakan hukumnya, bahwa Tergugat I dan II (Pemerintah Kota Pematangsiantar) telah melakukan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian borongan antara Penggugat-Penggugat/Penggugat I sebagai Pemborong dengan Tergugat I dan II yaitu tanggal 6 Januari 1969 No. 2/1969 dan tanggal 16 Juni 1969 No.4/1969 yang menyangkut rumah-rumah kedai/toko tersebut diatas;

Halaman 52 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pemerintah Kota Pematangsiantar mengganti kerugian bangunan sebesar Rp. 795.000 / Pintu;

4. Menyatakan hukumnya bahwa Para Penggugat tetap berhak untuk menempati/menguasai/mengusahi rumah kedai/toko terperkara;

Menimbang, bahwa orang tua para penggugat diajak untuk mendahulukan mendirikan bangunan rumah/toko oleh saudara Paulus Hutabarat yang merupakan pemborong dalam pekerjaan pembangunan rumah/toko yang beralamat di Jalan Gotong Royong dengan menunjukkan kontrak perjanjian borongan antara Paulus Hutabarat dengan Tergugat I. Pada tahun 1969 orang tua dari Para Penggugat mendirikan 2 buah bangunan rumah/toko bertingkat dari batu/permanen diatas tanah Pemerintah yang terletak di Jalan Gotong royong, Kelurahan Suka dame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar dan telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1971 hingga sampai saat ini, sudah lebih dari 50 tahun;

Menimbang, bahwa pada tanggal 19 Januari 1990, Tergugat I telah menyurati Kantor Badan Pertanahan Kota Pematangsiantar perihal mensertifikatkan tanah-tanah inventaris Pemerintah Kota Pematangsiantar kepada Orang Tua Para Penggugat. Sampai dengan orang tua Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 24 November 2023, Tergugat I tidak ada memberikan ganti rugi bangunan yang telah didahulukan tersebut;

Menimbang, bahwa pertengahan bulan April 2024 para penggugat mendapat kabar telah beralih hak sewa atas 2 (dua) buah rumah/toko tersebut kepada pihak ke Tergugat III. Atas tindakan Tergugat II yang telah mengalihkan Hak sewa kios kepada Tergugat III secara sepihak sangatlah merugikan Para Penggugat baik secara immateril maupun moril. Oleh karena Tergugat III telah mendapatkan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios, Tergugat III selalu mengganggu kenyamanan para penyewa kios tersebut dan meminta untuk membayar uang sewa kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut maka Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada orang tua Para Penggugat yang terlibat dalam melaksanakan Perjanjian borongan pada tahun 1969 dan menyatakan bahwa Keputusan Tergugat II atas Kartu Pemegang Hak Sewa Kios No.11 dan 12 atas nama Tergugat III batal demi hukum;

Jawaban Tergugat I:

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah membatah dalil gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa berdasarkan faktanya objek sengketa di dalam gugatan aquo adalah kios nomor 11 dan nomor 12 di Jalan

Halaman 53 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gotongroyong Kelurahan Sukadame., Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang mana jika kita mengacu kepada Denah Pasar Dwikora yang akan kami ajukan menjadi bukti surat, objek sengketa terletak pada lokasi kios VI sebanyak 16 pintu dan bukan 18 pintu sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms:

Para Pihak Penggugat adalah ;

1. Paulus Hutabarat
2. Ardin Nainggolan
3. Hasoloan Sinaga
4. Maruli Nainggolan

Para Tergugat adalah;

1. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kotamadya Pematang Siantar
2. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar

Objek perkara adalah kios No. 45 dan 45 A, kios No.15, kios No. 35 dan 37 dan kios No. 27 (semuanya ada 6 (enam)) kios yang berada pada lokasi kios VII . Di kios VII ada sebanyak 17 pintu, maka sangatlah tidak relevan apabila amar putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms dijadikan dasar – dasar gugatan aquo. Karena objek perkara di dalam putusan tersebut berbeda dengan objek gugatan di dalam perkara aquo dan Para Penggugat di dalam putusan tersebut berbeda dengan Para Penggugat di dalam gugatan aquo. Fakta hukumnya para pihak berperkara di dalam putusan Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms adalah berbeda dengan para pihak yang bersengketa di dalam perkara aquo. Lagi pula bahwa pada saat putusan perkara Nomor 20/Perd.G/1984/PN.Pms tersebut dijatuhkan, PD Pasar Horas Jaya belum berdiri. Pasar Dwikora masih dikelola oleh Dinas Pasar Pemko Pematangsiantar. Sekarang Dinas Pasar sudah tidak ada lagi, pengelolaan Pasar Dwikora beralih kepada Tergugat II karena Pasar Dwikora termasuk harta kekayaan daerah yang sudah dipisahkan menjadi penyertaan modal dari Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa PD Pasar Horas Jaya baru terbentuk pada tahun 2014 berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya pada pasal 2 Bab II Nama dan Tempat Kedudukan Bagian Kesatu Pembentukan; **Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Perusahaan Daerah dengan nama PD.Horas Jaya.** Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 Perda nomor 5 tahun 2014, disebutkan” **PD Pasar Horas Jaya dapat melakukan penyertaan modal dalam bentuk uang**

Halaman 54 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tanah dan bangunan dalam rangka usaha kerjasama dengan pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan dasar hukum ketentuan pasal 2 di atas, Tergugat II sebagai Perusahaan Daerah milik Pemko Pematangsiantar melakukan hubungan hukum dengan Tergugat III terkait sewa menyewa kios in casu;

Menimbang, bahwa Pasar Dwikora termasuk di dalamnya kios No 11 dan No 12 (objek sengketa) yang berada di wilayah Pasar Dwikora, oleh Bagian Asset Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) tidak dicatat lagi sebagai aset tetapnya Pemko Pematangsiantar. Dengan berdirinya PD Pasar Horas Jaya, Pasar Dwikora sudah masuk kekayaan daerah yang dipisahkan menjadi Barang Milik Daerah yang menjadi penyertaan modal daerah ke dalam modal PD Pasar Horas Jaya. Sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya ; (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 Serah terima Barang Milik daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015);

Menimbang, bahwa Tergugat I mengakui telah menyertakan objek sengketa sebagai penyertaan modal kepada Tergugat II, sebagai perusahaan daerah, Undang-undang Perseroan Terbatas berlaku terhadap PD Pasar Horas Jaya. Atas dasar tersebut Tergugat I menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa tidak ada perbuatan walikota secara jabatan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, dan bahwa tidak ada perbuatan walikota secara jabatan yang mempunyai hubungan kausal dengan kerugian Para Penggugat yang tidak dapat menguasai kios nomor 11 dan nomor 12 in casu. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, Berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 tentang Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya tanggal

Halaman 55 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Desember 2015), objek sengketa adalah bagian dari modal dalam bentuk asset yang diserahkan Pemko Pematangsiantar kepada Tergugat II sebagai penyertaan modal dalam bentuk kekayaan daerah yang dipisahkan. Sekretaris Daerah (Sekda) bertindak untuk dan atas nama mewakili Pemko Pematangsiantar (pemilik aset), sehingga dalam perkara aquo tidak ada perbuatan Walikota Pematangsiantar secara jabatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Bab III Maksud Dan Tujuan Pasal 4, Pasal 5 Bab IV Ruang Lingkup Usaha dan Pasal 6 Bab V Modal. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 6 ayat (2) b di atas, Pasar Dwikora termasuk kios Nomor 11 dan Nomor 12 termasuk di dalamnya, adalah asset Pemerintah Kota Pematangsiantar yang dipisahkan menjadi penyertaan modal kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan aset tersebut diperkuat dengan Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai penyertaan modal daerah ke dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya oleh Pihak Pertama (Pemko Pematangsiantar) dan Pihak Kedua (PD Pasar Horas Jaya) maka barang milik daerah sebagaimana tercantum dalam berita acara ini yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal daerah pada PD Horas Jaya, (vide pasal 5 ayat 1 Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 Serah Terima Barang Milik daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya tanggal 10 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sampai gugatan aquo diajukan Para Penggugat, perlu kita ketahui juga sebelum tanggal 10 Desember 2015 sejak amar putusan perkara Nomor 20/Perd.D/1984/ PN.Pms sampai dengan terjadi serah terima penyertaan modal tanggal 10 Desember 2015, Para Penggugat maupun orang tua Para Penggugat semasa hidupnya belum pernah mengajukan gugatan perdata tentang sengketa kepemilikan objek in casu kepada Pemko Pematangsiantar dan belum pernah ada amar putusan *inkracht* yang menyatakan bahwa orang tua Penggugat adalah pemilik bangunan kios nomor 11 dan nomor 12 in casu. Jika Penggugat menyimpulkan dirinya merupakan subjek hukum yang berhak mendapatkan perlakuan yang sama dengan Penggugat asli di dalam amar putusan perkara perdata Nomor 20/Perd/G/1984/PN.Pms dan Putusan nomor 40/Perd./1985/PT.Mdn tanggal 03 April 1985, tentunya persepsi tersebut adaah suatu kekeliruan. Suatu amar putusan yang sudah *in kracht van gewijsde*

Halaman 56 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam suatu perkara perdata baik itu dalam hal gugatan wan prestasi ataupun gugatan PMH tidak mengikat dan tidak berlaku kepada objek di luar objek perkara. Itulah sebabnya mengapa objek gugatan perkara harus jelas dan mengapa para pihak harus lengkap demi lengkapnya suatu gugatan agar para pihak tunduk pada amar putusan. Bahwa Tergugat I (walikota secara jabatan) tidak melakukan unsur kesalahan baik secara hukum positif atau norma hukum tidak tertulis yang dilanggar Tergugat I Jika kami didalilkan wan prestasi, wan prestasi adalah peristiwa yang timbul dari tidak dilaksanakannya suatu perjanjian. Dapat kami sampaikan Tergugat I tidak pernah membuat perikatan dengan Para Penggugat maupun orang tua Penggugat. Bahwa tergugat I (walikota secara jabatan) tidak pernah membuat perjanjian dengan Paulus Hutabarat. dasar dasar gugatan Para Penggugat sangat tidak relevan dengan objek perkara aquo;

Jawaban Tergugat II:

Menimbang bahwa Tergugat II telah membantah dalil gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa Pasar Horas dan Pasar Dwikora Kota Pematangsiantar telah dimiliki oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar sejak Indonesia merdeka dan dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional. Pasar Horas dan Pasar Dwikora Kota Pematangsiantar, saat ini dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) dengan dilakukannya penyertaan Modal oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2014 Tentang Penyertaan Modal ke dalam Modal Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ);

Menimbang, bahwa Para Pengugat keliru yang menyatakan sebagai ahli waris dari Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br manik, ingin mengembalikan harta warisan orang tua berupa kios di Pasar Dwikora, sangatlah keliru dan bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar. Pasar Horas Kota Pematangsiantar adalah milik Pemerintah Kota Pematangsiantar, dikelola Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) dan pedagang adalah Pemegang Hak sewa kios. Pemegang Hak sewa kios di Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) bukanlah sebagai pemilik kios dan kios yang disewa tidak menjadi warisan bagi keturunan penyewa atau pemegang hak sewa kios. pemegang sah secara hukum, Hak sewa kios Nomor 11 dan 12 Pasar Dwikora adalah Tergugat III;

Jawaban Tergugat III:

Menimbang bahwa Tergugat III telah membantah dalil gugatan Penggugat pada pokoknya Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan penggugat

Halaman 57 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada point 12 dan 13 yang menyebutkan jika pengalihan Hak Sewa Kios kepada Tergugat III dilakukan secara sepihak. Bahwa peralihan Hak Sewa atas dua rumah/toko setelah Tergugat III melengkapi seluruh berkas administrasi dan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa sangat jelas jika peralihan tersebut tidak dilakukan secara sepihak tetapi setelah Tergugat III mengikuti prosedur yang disampaikan pihak Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Kota Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa Tergugat III juga dengan tegas menolak dalil penggugat dalam gugatannya pada point 14 yang menyebutkan jika Tergugat III mengganggu kenyamanan para penyewa kios. Bahwa setelah Kartu Hak Sewa Kios/Lost/Balerong beralih kepada Tergugat III, maka Tergugat III menyampaikan hal tersebut kepada para penyewa kios disekitar objek sengketa termasuk membuat pemberitahuan dalam bentuk tulisan didepan pintu kios yang kini menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Kartu Hak Sewa Kios/Lost/Balerong beralih kepada Tergugat III, adalah wajar jika Tergugat III menyampaikan dan meminta untuk membayar uang sewa kios kepada Tergugat III selaku pemegang Hak Sewa Kios yang sah berdasarkan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong No. 503/0193/PDPHJ-HK/III/2024 dan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong No. 503/0187/PDPHJ-HK/III/2024, yang masing-masing dikeluarkan tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat II Rifai Saragih sudah menarik uang sewa kios dari beberapa pedagang disekitar objek perkara dengan jumlah yang bervariasi meski pemilik/pemegang ijin sudah beralih kepada Tergugat III dengan dibuktikan adanya kwitansi penyerahan uang sewa kios dari pedagang dan diterima Penggugat II Rifai Saragih. Tergugat III beranggapan jika gugatan yang diajukan para penggugat sengaja dilakukan untuk menutupi tindakan Penggugat II yang telah menarik uang sewa kios dari para pedagang disekitar objek perkara meski pemegang/hak pengelolaan kios sudah beralih kepada Tergugat III yang dibuktikan dengan adanya surat pernyataan yang ditandatangani Penggugat II (Rifai Saragih) pada intinya Penggugat II mengakui menerima pembayaran uang sewa kios dari para pedagang serta siap mengembalikan uang sewa kios jika kalah dalam gugatan yang saat ini diajukan di Pengadilan Negeri (PN) Pematangsiantar;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Halaman 58 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, benar yang menjadi objek sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat adalah berupa 2 (dua) pintu kios/ Ruko bangunan bertingkat dua permanen Nomor 11 dan 12 yang terletak di daerah di Jalan Gotong Royong/ T.B Simatupang, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar;
- Bahwa, benar bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik Pemko Kota Pematangsiantar yang dahulunya telah dibangun oleh seorang kontraktok bernama Paulus Hutabarat/ Tuan Sikaut Hutabarat;
- Bahwa, benar bangunan yang menjadi objek perkara setelah selesai dibangun oleh kontraktor bernama Paulus Hutabarat/ Tuan Sikaut Hutabarat telah dikuasai dan tempati oleh orang tua Para Penggugat bernama Ibu Aminah Br Damanik dan suaminya bernama Musa Sitio sejak tahun 1971;
- Bahwa, benar Ibu Aminah Br Damanik dan suaminya bernama Musa Sitio/ Musa Saragih sekarang sudah meninggal dunia, sedangkan Para Penggugat adalah anak-anaknya dan/ atau para ahli warisnya;
- Bahwa, benar sejak bulan Maret 2024 yang menguasai objek perkara adalah Tergugat III, atas dasar telah memiliki Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong yang di keluarkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Penggugat menyatakan bahwa orang tua Penggugat adalah pemegang hak sewa atas 2 (dua) kios VI No 11 dan 12 yang terletak di kompleks Pasar Horas Jaya di Jalan Gotong Royong, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar dan sampai dengan orang tua Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 24 November 2023, Tergugat I tidak pernah memberikan ganti rugi atas bangunan yang ditempati oleh orang tua Penggugat, pada hal dahulunya pembangunan atas objek perkara dibangun dengan biaya sendiri dari orang tua Penggugat melalui kontraktor bernama Paulus Hutabarat pada tahun 1969. Selanjutnya Tergugat II pada bulan Maret 2024 telah mengalihkan hak sewa atas kedua kios tersebut kepada Tergugat III dengan tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br. Damanik;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut telah dibantah oleh para Tergugat dimana menurut Para Tergugat bahwa objek sengketa adalah milik Pemko Pemerintah Kota Pematangsiantar dan berdasarkan Berita Acara Nomor 030/2196/XII/2015 dan Nomor 030/1372/XII/2015 tentang Serah Terima Barang Milik Daerah sebagai Penyertaan Modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas

Halaman 59 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD Horas Jaya tanggal 10 Desember 2015), objek sengketa adalah bagian dari modal dalam bentuk asset yang diserahkan Pemko Pematangsiantar kepada Tergugat II dan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2014 Tentang Penyertaan Modal ke dalam Modal Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Tergugat II. Maka atas dasar tersebut Para Pengugat keliru menyatakan sebagai ahli waris dari Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br manik, yang ingin mengembalikan harta warisan orang tua berupa kios VI No 11 dan 12 dan bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar. Karena Pasar Horas Kota Pematangsiantar adalah milik Pemerintah Kota Pematangsiantar yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) dan pedagang adalah Pemegang Hak sewa kios. Pemegang Hak sewa kios di Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) bukanlah sebagai pemilik kios dan kios yang disewa tidak menjadi warisan bagi keturunan penyewa atau pemegang hak sewa kios. pemegang sah secara hukum, Hak sewa kios Nomor 11 dan 12 dan sejak bulan Maret 2024 hak sewa atas kios tersebut telah beralih kepada Tergugat III karena Tergugat III memiliki Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong yang telah di keluarkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 28 Maret 2024. Hal tersebut terjadi karena selama ini orang tua Penggugat tidak pernah membayar sewa kios kepada pihak PDPHJ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg, Pasal 1865 KUHPerdota Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu menyatakan bahwa apabila nantinya ada bukti yang diajukan kepersidangan oleh kedua belah pihak tidak dipertimbangkan seluruhnya dalam putusan ini, maka terhadap bukti tersebut menurut Majelis dianggap tidak mempunyai relevansi atau tidak mempunyai kaitan langsung sehingga tidak dapat memperkuat pembuktian dari kedua belah pihak, demikian juga terhadap bukti surat berupa fotocopy yang tidak dikuatkan dengan bukti aslinya atau setidaknya tidak ada bukti yang mendukung bukti tersebut maka terhadap bukti tersebut dinyatakan dikesampingkan (*Putusan MARI Nomor 3609 K/Pdt/1985 Tanggal 9 Desember 1997: Surat bukti fotokopi yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat*

Halaman 60 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti. (Vide Pasal 1888 KUHPerdara);

Menimbang bahwa orang tua Penggugat (Almarhum Musa Sitio/ Musa Saragih dan Almarhumah Aminah Br. Damanik) adalah pemegang hak sewa atas 2 (dua) kios VI Nomor 11 dan 12 yang terletak di kompleks Pasar Horas Jaya di Jalan Gotong Royong, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar. Menurut Penggugat bahwa objek sengketa berupa 2 (dua) bangunan kios/ ruko tersebut dahulunya dibangun menggunakan uang orang tua Penggugat melalui kontraktor bernama Paulus Hutabarat/ Tuan Sikaut Hutabarat, namun oleh pihak Pemko Kota Pematangsiantar sampai saat sekarang ini belum membayar ganti rugi atas pembangunan tersebut kepada orang tua Penggugat, maka untuk itu Penggugat memperjuangkan hak-hak orang tuanya yang belum dipenuhi oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya Penggugat tersebut tentunya timbul pertanyaan apa yang menjadi dasar Penggugat menuntut haknya tersebut ?. Berdasarkan bukti surat yang diberi tanda **P-1** berupa fotocopy Putusan Kasasi Reg. No 2981 K/Pdt/1985 tanggal 31 Juli 1990, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 40/Perd/1985/ PT.Mdn tanggal 30 April 1985 sebagaimana dimasukkan dalam bukti **T.I-4** Jo Pusan Nomor 20/PERD/G/1984/PN-PMS tanggal 12 November 1984 sebagaimana dimasukkan dalam bukti **T.I-3** yang merupakan satu kesatuan, diketahui bahwa yang menjadi pihak dalam perkara tersebut adalah Paulus Hutabarat (Penggugat I), Ardin Nainggolan (Penggugat II), Hasoloan Sinaga (Penggugat III), Maruli Nainggolan (Penggugat IV) sedangkan yang menjadi Tergugat I adalah Walikota KDH TK II Kotamadya Pematangsiantar, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar (Tergugat II), sedangkan orang tua Penggugat tidak masuk menjadi pihak dalam perkara tersebut. Berdasarkan pertimbangan dalam putusan tersebut telah diketahui bahwa benar antara Penggugat I dengan Para Tergugat telah ada kesepakatan/ perjanjian borongan tanggal 6 Januari 1969 dimana Penggugat I sebagai pemborong telah menerima pekerjaan borongan dari Para Tergugat untuk mendirikan 12 (dua belas) pintu toko bertingkat permanen kepunyaan dari Tergugat I bertempat di Pasar Dwikora Martoba Jalan Gotong Royong Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa atas persetujuan dari Tergugat I maka Penggugat I telah menrima uang dari calon penyewa dalam hal ini adalah para Penggugat untuk biaya mendirikan took tersebut. apabila toko tersebut telah selesai didirikan oleh Penggugat I dan telah diserahkan terimakan oleh Penggugat I kepada Para

Halaman 61 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, toko-toko tersebut ditempati oleh calon-calon penyewa, termasuk Para Penggugat atas dasar sewa menyewa dengan Tergugat I dan Tergugat I mengembalikan uang calon-calon penyewa yang telah dipakai oleh Penggugat I untuk mendirikan toko bertingkat tersebut melalui Penggugat I sebagai pemborong;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat atas nama Sulaiman Sinaga pada pokoknya menerangkan bahwa yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah bangunan permanen ruko yang terletak di Jl. TB. Simatupang Kel. Suka Dame Kec. Siantar Utara Kota Pematangsiantar. Sepengetahuan saksi ruko tersebut dibangun oleh seorang kontraktor bernama Tuan Sikaut Hutabarat sekitar tahun 1968, adapun jumlah ruko yang dibangun oleh Tuan Sikaut Hutabarat sebanyak 24 (dua puluh empat) pintu. Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebanyak 2 (dua) pintu ruko yang merupakan milik Lopar Saragih dan Aminah Damanik (pasangan suami istri). Tuan Sikaut Hutabarat membangun proyek ruko tersebut karena disuruh/ diberikan oleh pihak Pemko Kota Pematangsiantar. Pembangunan tersebut dibangun secara bertahap, dimana setelah bangunan tersebut selesai sebagian oleh kontraktor telah menagih biaya kepada pihak Pemko Pematangsiantar, namun saat itu oleh pihak Pemko pematangsiantar tidak sanggup membayarnya karena keadaan ekonomi. Kemudian pihak Pemko Pematangsiantar dalam hal ini Walikota menyuruh kepada kontraktor untuk menjual ruko tersebut kepada masyarakat. Oleh pihak kontraktor telah menjual/ memasarkan ruko tersebut kepada masyarakat, saat ruko tersebut laku terjual, lalu pihak kontraktor kembali melanjutkan pembangunan ruko sampai dengan selesai semuanya berjumlah 24 (dua puluh empat) pintu, diantaranya adalah 2 (dua) pintu ruko yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa sepengetahuan saksi masyarakat membeli ruko tersebut dari pihak kontraktor. Orang tua saksi juga ada membeli 2 (dua) unit pintu ruko tersebut dengan harga Rp680.000,00 (enam ratus delapan puluh rupiah). Jual beli ruko pada saat itu tidak dibuatkan surat tetapi hanya dibuatkan kwitansi saja. Mengenai status tanah saat itu atas ruko tersebut saksi tidak mengetahuinya. Selama orang tua saksi menetap diatas ruko tersebut ada ditagih PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang dilakukan oleh pihak Kelurahan pada tahu 1970, kemudian pada tahun 1980 oleh pihak Dinas menagih Retribusi sehingga pada saat itu diatas banguna tersebut terdapat 2 (dua) tagihan yaitu pembayaran PBB dan Retribusi. Kemudian pada tahun 1980 sampai dengan 1990 oleh masyarakat yang menempati ruko tersebut mengajukan keberatan,

Halaman 62 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya jika tanah ruko tersebut milik Pemko maka yang harus membayar PBB adalah Pemko sendiri;

Menimbang, bawa ada 18 (delapan belas) pemilik ruko telah mengajukan gugatan kepada Pemko Pematangsiantar atas kepemilikan ruko tersebut, namun berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI dimana status kepemilikan atas tanah sengketa adalah milik dari Pemko pematangsiantar, sedangkan bangunannya milik masyarakat, pada saat itu masyarakat meminta ganti rugi kepada pihak Pemko atas bangunan ruko tersebut. Atas permintaan tersebut pihak Pemko telah membayar ganti ruginya, maka dengan demikian terhadap tanah dan bangunan ruko tersebut telah menjadi milik Pemko. Dengan demikian adapun status mereka yang menempati ke 18 (delapan belas) ruko tersebut adalah sebagai penyewa;

Menimbang, bahwa pada tahun 2000 ketika saksi menjadi Ketua DPRD Kota Pematangsiantar saksi pernah menyarankan supaya terhadap 6 (enam) pintu ruko yang tidak termasuk 18 (delapan belas) pintu ruko sudah ditawarkan untuk dibayarkan ganti rugi bangunan rukonya kepada mereka yang menguasai ruko tersebut, namun mereka yang menguasai ruko tersebut tidak mau melakukannya karena menurut mereka tanah dan bangunan tersebut adalah milik mereka, sebaliknya pihak Pemko mengatakan bahwa tanah dan bangunan ruko tersebut adalah milik Pemko Kota Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Anton Nainggolan pada pokoknya menerangkan bahwa kartu KIB (Kartu Izin Berjualan), dimana sebelumnya terdapat atas nama Ibu Aminah, namun sekarang sudah beralih menjadi atas nama menantu Ibu Ida yaitu Hamson Saragih, namun saksi tidak mengetahui masalah diantara mereka sehubungan peralihan KIB tersebut. Sepengetahuan saksi yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) pintu ruko yang terletak di Jl. Gotong Royong/ Jl. TB. Simatupang, Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar dan sepengetahuan saksi objek tersebut milik dari Ibu Aminah BR Damanik, namun saksi tidak mengetahui bagaimana cara Ibu Aminah BR Damanik memperoleh hak atas objek tersebut. Pada tahun 1960-an ruko tersebut sudah ada dan terdapat 24 (dua puluh empat) pintu ruko, oleh masyarakat sudah membelinya termasuk orang tua saksi dan Ibu Aminah dari seorang pemborong bernama Paulus Hutabarat, namun saksi tidak mengetahui berapa harganya. Adapun bukti pembelian berupa KIB (Kartu Izin Berjualan). Ruko tersebut masih tetap berdiri sampai dengan sekarang ini, termasuk ruko yang ditempati oleh Ibu Aminah, sedangkan ruko milik orang tua saksi telah dijual kepada Br. Sinaga dengan cara ganti rugi kartu KIB (Kartu Izin Berjualan) menjadi atas nama Br. Sinaga. Saksi pernah mendengar dahulunya

Halaman 63 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada 4 (empat) orang pemilik ruko yang bernama Hardin Nainggolan, Hasoloan Sinaga, Paulus Hutabarat dan Maruli Nainggolan telah menggugat pihak Pemko Pematangsiantar, namun saksi tidak mengetahui apa yang menjadi alasan mereka menggugat. Setelah adanya putusan dari Mahkamah Agung orang tua saksi hanya membayar Retribusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda **P-2** berupa surat kekurangan pembayaran pajak atas objek tanah sengketa, terhadap bukti tersebut Majelis Mampertimbangkan bahwa SPPT/NJOP/PBB. SPPT PBB bukanlah bukti kepemilikan tanah secara hukum. Kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sertifikat atau dokumen sah lainnya. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah sebagai diatur dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor No. 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 menyebutkan bahwa Surat keterangan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, atas dasar tersebut maka bukti **P-2** tidak dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan atas objek sengketa. Demikian juga terhadap bukti surat **P-5** berupa tagihan pembayar rekening listrik ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diberi tanda **P-3** berupa permohonan mendapatkan hak milik atas kios di Jl. Gotong Royong Martoba yang ajukan oleh Paulus Hutabarat Dkk yang ditujukan kepada Walikota KDH Komad Siantar dan Ketua DPRD Komad Siantar yang pada pokoknya mohon untuk diberikan hak atas bangun beserta tanah tapaknya kepada mereka menjadi hak milik. Namun terhadap permohonan tersebut ternyata tidak mendapat tanggapan lebih lanjut dari pihak Pemko Kota Pematangsiantar apakah status kepemilikan atas kios yang dimohonkan tersebut telah diberikan hak milik. Meskipun berdasarkan bukti surat **P-10** berupa surat somasi dimana Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan somasi yang ditujukan kepada Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya;

Menimbang, bahwa guna memastikan kebenaran akan adanya perjanjian borongan dengan Pemerintah Kota Pematangsiantar Nomor 02/1969 tanggal 6 Januari 1969 dan Nomor 04/1969 tanggal 16 Juni 1969 sehubungan pendirian bangunan ruko permanen sebanyak 18 (delapan belas) pintu yang terletak di Jl. Gotong Royong Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara Kota pematangsiantar atas nama Aminah Br. Damanik dan Musa Saragih (bukti **P-13**), pihak Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematangsiantar. Atas surat permohonan tersebut telah dijawab oleh pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematagsiantar tanggal 5 Juni 2024 (bukti **P-14**) pada pokoknya bahwa pihak

Halaman 64 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Pematangsiantar tidak memiliki data tentang perjanjian yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan data (bukti **P-12**) kepada Direktur Utama Perusda Pasar Horas Jaya ta ggal 14 Mei 2024 pada pokoknya Penggugat menyatakan sehubungan hilangnya surat kepemilikan Hak sewa Kios Nomor 11 dan 12 yang terletak di Pasar Dwikora Jl. Gotong Royong Kelurahan Sukadame kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar atas nama Aminah Br. Damanik dan Musa Saragih. Karena itu dimohonkan kepada Direktur Utama Perusahaan Daerah pasar Horas Jaya (PDPHJ) untuk menerbitkan surat pengantar kehilangan dan memberikan salinan pemegang Hak sewa. Terhadap permintaan tersebut oleh pihak PDPHJ tidak memberikan tanggapannya apakah Pemohonan yang diajukan oleh penggugat tersebut telah dibalas oleh pihak PDPHJ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti kepemilikan atas objek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat Tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa guna menyatakan dan meneguhkan kepemilikan Hak atas tanah dan bangunan objek sengketa baik itu berupa kepemilikan/ hak sewa kios maka harus dapat dibuktikan alas hak atas kepemilikan tersebut baik itu berupa surat Sertifikat Hak Milik/ Haka Pakai/ Hak Guna Bangunan/ Hak Guna Usaha, jika itu berupa Hak Sewa maka harus dapat ditunjukkan hak sewa kios tersebut. Penggugat mendalilkan bahwa Kios VI Nomor 11 dan 12 yang terletak di Jalan Gotong Royong, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar. Dimana sebelumnya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara tersebut pada tanggal 05 Desember 2024 dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa objek sengketa berupa kios VI Nomor 11 dan 12 terletak di Jalan. Gotong Royong/ TB. Simatupang, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar. Objek tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatas dengan Toko Husin;
- Timur : berbatas dengan Jalan Gotong Royong/ TB Simatupang;
- Selatan : berbatas dengan Jalan Patuan Anggi;
- Barat : berbatas dengan Lorong Pasar;

Para Penggugat menyatakan bahwa hak sewa atas kios tersebut adalah milik orang tuanya bernama Almarhum Musa Sitio dan Almarhumah Aminah Br. Damanik yang diperolehnya pada tahun 1971. Orang tua penggugat telah diajak untuk mendahulukan mendirikan bangunan rumah/toko tersebut oleh saudara

Halaman 65 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paulus Hutabarat yang merupakan pemborong dalam pekerjaan pembangunan rumah/toko yang beralamat di Jalan Gotong Royong dengan menunjukkan kontrak perjanjian borongan antara Paulus Hutabarat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas sehubungan dengan masalah kepemilikan atas hak sewa 2 (dua) kios Nomor 11 dan 12 diketahui bahwa para Penggugat menyandarkan kebenarannya atas kepemilikan 2 (dua) kios milik orang tuanya tersebut pada fakta hukum sebagaimana dimaksudkan dalam putusan Kasasi Reg. No 2981 K/Pdt/1985 tanggal 31 Juli 1990, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 40/Perd/1985/ PT.Mdn tanggal 30 April 1985 Jo Putusan Nomor 20/PERD/G/1984/PN-PMS tanggal 12 November 1984. Sebagaimana diketahui yang menjadi para pihak dalam perkara tersebut adalah Paulus Hutabarat (Penggugat I), Ardin Nainggolan (Penggugat II), Hasoloan Sinaga (Penggugat III), Maruli Nainggolan (Penggugat IV) sedangkan yang menjadi Tergugat I adalah Walikota KDH TK II Kotamadya Pematangsiantar, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Pematangsiantar (Tergugat II), sedangkan orang tua Penggugat tidak masuk sebagai pihak dalam perkara tersebut. Oleh karena orang tua Penggugat dalam perkara tersebut bukan merupakan pihak (baik sebagai Penggugat/ Tergugat), dengan demikian terhadap putusan tersebut tidak dapat mengikat orang tua Penggugat secara otomatis untuk mendapat pembayaran ganti kerugian atas pembangunan kios yang telah dibangun pada tahun 1969 dan telah ditempati pada tahun 1971 oleh orang tua Para penggugat sebagaimana yang telah diperoleh oleh para pihak dalam perkara tersebut. meskipun Para penggugat mendalilkan bahwa untuk mendapatkan pembayar biaya pendahuluan bangunan rumah/toko, yaitu menurut harga pasaran sekarang sebesar Rp. 795.000.000 /Pintu dari Tergugat I. kecuali hal tersebut dapat dipenuhi para penggugat dapat menunjukkan bukti surat perihal perjanjian antara orang tua Penggugat dengan pemborong dahulunya atau setidaknya ada perjanjian antara pemborong dengan pihak Pemko Pematangsiantar perihal perjanjian pembangunan/ borongan atas kios terperkara pada tahun 1969;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap keterangan saksi yang diajukan kepersidangan yaitu menceritakan tentang masalah sejarah pembangunan atas 24 (dua puluh empat) pintu kios yang dibangun oleh Paulus Hutabarat dan diantara kios tersebut terdapat 2 (dua) pintu dibangun oleh orang tua Penggugat. Terhadap keterangan saksi tersebut juga tidak didukung dengan alat bukti surat lainnya berupa kesepakatan atau surat kepemilikan atas kios tersebut ditambah lagi berdasarkan bukti surat tentang permohonan data ke

Halaman 66 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Utama Perusda pasar Horas Jaya diketahui bahwa surat kepemilikan sewa atas kios No 11 dan 12 telah tidak dimiliki lagi oleh orang tua Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak dapat menunjukkan dipersidangan alas hak kepemilikan atas sewa kios Nomor 11 dan 12 yang semula menurut Penggugat terdaftar dan tercatat atas nama orang tua Penggugat bernama Aminah Br Damanik dan Musa Sitio;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut telah terbantahkan dengan bukti surat yang diberi tanda **P-4** berupa surat yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik dari Badan Pertanahan Nasional Pematangsiantar perihal pensertifikatan tanah-tanah Pemda TK II Kodya Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat dengan adanya bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I berupa bukti **T.I-1** berupa Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya tanggal 20 Oktober 2014. berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 menyebutkan bahwa Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang selanjutnya disebut PD. Pasar Horas Jaya adalah Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang dimiliki Pemerintah Kota Pematangsiantar. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa:

(2) Modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:

- a. modal yang disetor; dan
- b. modal dalam bentuk aset yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar juga telah mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 Tahun 2014 Tentang Penyertaan Modal Daerah Ke Dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 menyebutkan bahwa Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya, yang selanjutnya disebut PD. Pasar Horas Jaya adalah perusahaan daerah pasar horas jaya yang dimiliki Pemerintah Kota Pematangsiantar. Pasal 3 Modal daerah yang diserahkan ke dalam modal PD. Pasar Horas Jaya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan. Penyertaan Modal Daerah adalah pengalihan dana/kepemilikan barang milik daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham Daerah pada Perusahaan Daerah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Penyertaan Modal Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar Rp.419.011.806,- (empat ratus sembilan belas juta sebelas ribu delapan ratus

Halaman 67 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam rupiah) berasal dari piutang retribusi Dinas Pasar Kota Pematangsiantar. Berdasarkan penjelasan Pasal 7 ayat (2) menyebutkan bahwa Tata cara pengutipan piutang Retribusi Dinas Pasar akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dikuatkan dengan bukti **T.I-2** berupa Berita Acara Nomor 030/8196/XII/2015 Nomor 030/1372/XII/2015 Serah Terima Barang Milik Daerah Sebagai Penyertaan Modal Daerah ke Dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya antara Pemerintah Kota Pematangsiantar dengan PD. Pasar Horas Jaya tanggal 10 Desember 2015. Berdasarkan Pasal 1 menyebutkan bahwa pihak pemerintah daerah Kota Pematangsiantar yang dalam hal ini diwakili oleh Sekretaris Daerah Kota Pematangsiantar telah menyerahkan tanah, bangunan, kendaraan serta peralatan dan mesin kepada pihak kedua (PD Pasar Horas Jaya) yang diwakili oleh Direktur Utama sebagai penyertaan modal Daerah ke dalam Modal PD Pasar Horas Jaya. Mengenai barang-barang yang diserahkan sebagaimana terlampir dalam bukti **T.I-2**. Setelah dipelajari ternyata salah satu asset yang diserahkan adalah tanah dan bangunan Pasar Dwikora yang terletak di Jl. TB. Simatupang, Kel. Sukadame, kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang di dalamnya termasuk objek perkara. Pada tanggal 28 Oktober 2015 oleh Sekda Kota Pematangsiantar telah membuat Surat Pernyataan Penguasaan Atas Tanah Nomor: 590/6962/X/2015 sebagaimana diterangkan dalam bukti surat yang diberi tanda **T.I-8**, dimana berdasarkan bukti tersebut telah diketahui bahwa tanah dengan luas 26.892 m² yang terletak di Jalan T.B Simatupang, Kelurahan Sukadame, Kecamatan Siantar Utara Kota pematangsiantar termasuk salah satu bidang tanah yang telah dikuasai oleh pihak Pemko Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **T.I-12** berupa pernyataan pinjam pakai antara Aminah BR Damanik (pihak pertama) dengan Tjoa Boen Siong (pihak kedua) atas gedung VI kios No 11 tanggal 29 Januari 1994. Bukti surat tersebut menurut Majelis Hakim patut diragukan kebenarannya karena terhadap bukti surat tersebut telah terdapat stipo sehingga keasliannya patut dipertanyakan, karena itu bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa, adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum mengapa Tergugat II telah mengalihkan hak sewa atas objek sengketa kepada Tergugat III karena orang tua Para Penggugat telah menunggak tidak membayar sewa atas kios Nomor 11 dan 12 kepada pihak PDPHJ, hal tersebut sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat secara berturut-turut sebagaimana yang diberi tanda bukti **T.II-4** berupa surat peringatan I dari Direksi PD Pasar

Halaman 68 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 03 Juni 2022. Berdasarkan data pembukuan PD. Pasar Horas Jaya Kota pematangsiantar ternyata masih terdapat tunggakan atas nama Musa Saragih atas kontribusi tempat berjualan terhitung mulai bulan Mei 2019 sampai dengan Juni 2022 sejumlah Rp10.389.600,00 (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) dengan perhitungan selama 37 bulan dikalikan Rp280.800,00 (dua ratus delapan puluh ribu delapan ratus rupiah) perbulan. Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 13 Juni 2022. Selanjutnya pihak PDPHJ telah mengirimkan bukti **T.II-5** berupa surat peringatan II dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 16 Juni 2022, Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 27 Juni 2022. Disusul dengan bukti **T.II-6** berupa surat peringatan III dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Musa Saragih perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 05 Juli 2022, Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 14 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.II-7** berupa surat peringatan I dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 03 Juni 2022. Berdasarkan data pembukuan PD. Pasar Horas Jaya Kota pematangsiantar ternyata masih terdapat tunggakan atas nama Musa Saragih atas kontribusi tempat berjualan terhitung mulai bulan Maret 2017 sampai dengan Juni 2022 sejumlah Rp17.971.200,00 (tujuh belas juta Sembilan ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus rupiah) dengan perhitungan selama 64 bulan dikalikan Rp280.800,00 (dua ratus delapan puluh ribu delapan ratus rupiah) perbulan. Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 13 Juni 2022. Selanjutnya pihak PDPHJ telah mengirimkan bukti **T.II-8** berupa peringatan II dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 16 Juni 2022. Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 27 Juni 2022. Disusul dengan bukti **T.II-9** berupa peringatan III dari Direksi PD Pasar Horas Jaya yang ditujukan kepada Aminah Br Damanik perihal pembayaran tunggakan kontribusi tempat berjualan wilayah di Pasar Dwikora tanggal 05 Juli 2022. Tunggakan tersebut harus dibayar selambat-lambatnya hari Senin, tanggal 14 Juli 2022;

Halaman 69 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap surat peringatan peratama sampai dengan ketiga yang dikirimkan oleh pihak PDPHJ tidak mendapat tanggapan/ respon oleh Ibu Aminah Br Damanik, maka oleh pihak PDPHJ telah mengeluarkan bukti **T.II-10** berupa surat perintah penyegelan/segel dari Direksi PD Pasar Horas Jaya tanggal 15 Agustus 2022 yang ditujukan kepada Kepala Pasar Dwikora Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya dengan perintah untuk menyegel kios VI No 11 atas nama Musa Saragih dan Kios VI No 12 atas nama Aminah Br Damanik;

Menimbang, bahwa terhadap tindakan penyegelan tersebut juga tidak mendapat respon dari Ibu Aminah Br Damanik maka Pihak PDPHJ telah mengeluarkan bukti **T.II-11** berupa Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar Nomor 511/ 1677/ PDPHJ/XI/2022 tentang Pembatalan Hak Sewa Kiosk VI Nomor Kios 11 dan 12 Pasar Dwikora Pada Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar tanggal 30 November 2022. Bahwa dengan telah dibatalkannya hak sewa kios tersebut maka hak sewa kios tersebut kembali kepada Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota Pematangsiantar. Bahwa adapun Kios Nomor 11 atas nama Musa Saragih dan kios Nomor 12 atas nama Aminah Br Damanik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Tergugat II tersebut telah dikuatkan dengan bukti surat dari Tergugat III yang diberi tanda **T.III-2** berupa Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong Nomor: 503/0187/PDPHJ-HK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 atas nama Hamson Saragih masa berlaku sampai dengan 25 Maret 2025 atas Kios No 12 Lokasi Kios VI, dan bukti surat yang diberi tanda **T.III-3** Kartu Pemegang Hak Sewa Kios/ Lost/ Balerong Nomor: 503/0193/PDPHJ-HK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 atas nama Hamson Saragih masa berlaku sampai dengan 25 Maret 2025 atas Kios No 11 Lokasi Kios VI. bukti surat tersebut telah dikeluarkan oleh Direksi PD. PasarHoras Jaya Kota Pematangsiantar. Adapun yang menjadi dasar penerbitan surat izin pemakaian tempat berjualan:

- a. SK Direktur Utama Nomor: 511/586/PDPHJ/VII/2015 tanggal 24 Juli 2015 tentang penebusan dan pengalihan Hak sewa Kios dibatalkan;
- b. SK Direksi Nomor: 511.3/1677/PDPHJ/XI/2022 tanggal 30 November 2022 tentang pembatalan Hak Sewa Kios;
- c. Surat permohonan dan surat penunjukan sementara izin pemakaian tempat berjualan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III telah memiliki Hak Sewa atas kios Nomor 11 dan 12 sebagaimana yang telah diterbitkan oleh Direksi PD.

Halaman 70 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PasarHoras Jaya Kota Pematangsiantar, maka kepada Tergugat III telah memiliki dasar/ alas hak untuk menguasai dan mengelola kios Nomor 11 dan 12. Hal tersebut telah bersesuaian dengan keterangan saksi Fauziah Harahap dan saksi Krisman Hotman Jumpatua Malau masing-masing sebagai Pegawai Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya (PDPHJ) Kota Pematangsiantar pada pokoknya menerangkan bahwa adapun yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang peralihan hak sewa kios atas 2 (dua) pintu kios yang terletak di Pasar Dwikora beralamat di Jl. Gotong Royong Kel. Suka Dame, Kec. Siantar Utara, Kota Pematangsiantar yang sebelumnya atas nama Ibu Aminah Damanik kemudian telah beralih kepada Hamson Saragih/ Tergugat III. Sepengetahuan saksi 2 (dua) pintu kios tersebut adalah milik Pemko Pematangsiantar yang dikelola oleh pihak PDPHJ (Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya) Kota Pematangsiantar (BUMD);

Menimbang, bahwa sepengetahuan saksi yang menempati salah satu pintu kios Nomor 11 dan 12 dulunya tempati oleh orang tua Para Penggugat bernama Ibu Aminah Damanik, sedangkan satu pintunya ditempati oleh marga Saragih. Adapun yang menjadi bukti seseorang menempati/ mengelola kios tersebut adalah memiliki KIB (Kartu Izin Berjualan) yang dikeluarkan oleh pihak PDPHJ dengan masa berlaku 1 (satu) tahun kemudian dapat diperpanjang kembali. Waktu Pasar Dwikora dikelola oleh Dinas Pasar maka nama kartunya disebut dengan KIB, namun setelah pengelolaannya beralih ke pada PDPHJ maka nama KIB sudah dirubah menjadi KPHSK (Kartu Pemegang Hak Sewa Kios);

Menimbang, bahwa adapun syarat-syarat untuk dapat beralihnya kartu KIB dari seseorang kepada orang lain apabila:

1. Hak sewa kios telah dibatalkan/ ditarik oleh PDPHJ karena telah menunggak tidak membayar Retribusi kepada PDPHJ setiap bulannya Rp280.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
2. Yang bersangkutan tidak lagi memperpanjang KIB;
3. Pemegang KIB tidak membayar Retribusi selama 6 (enam) bulan berturut-turut maka PDPHJ mengirimkan surat teguran pertama, jika tidak dibayar juga maka pihak PDPHJ mengirimkan surat teguran ke dua, setelah satu minggu dari teguran kedua tidak juga membayarnya maka akan dikeluarkan surat teguran ketiga, jika penyewa kios tidak juga menindahkannya maka pihak PDPHJ akan melakukan penyegelan. Setelah tiga bulan dari waktu penyegelan pihak penyewa tidak dibayar maka Hak sewa kios dibatalkan;

Halaman 71 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai peringatan tersebut telah diatur dalam Peraturan Direksi PDPHJ tentang Pedoman Pelayanan Pasar. Pihak PDPHJ telah pernah mengirimkan surat peringatan kepada Ibu Aminah Damanik untuk membayar retribusi, namun Ibu Aminah tidak mengindahkannya, lalu oleh pihak PDPHJ telah mengirimkan surat teguran pertama sampai dengan teguran ketiga kepada Ibu Aminah, kemudian telah dilakukan penyegelan, selanjutnya pada tahun 2022 oleh pihak PDPHJ telah melakukan pembatalan KIB atas nama Ibu Aminah Damanik dan Marga Saragih. Sejak tahun 2022 sampai dengan bulan Maret 2024 status pemegang KIB atas 2 (dua) kios tersebut tidak lagi terdaftar atas nama Ibu Aminah demikian juga atas nama orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan data yang ada pada PDPHJ terhadap KIB atas 2 (dua) unit kios yang menjadi objek sengketa sekarang ini sudah beralih kepada Hamson Saragih dan surat peralihan KIB tersebut berlaku mulai bulan Maret 2024. Pemilik KIB dapat menyewakan kiosnya kepada orang lain, namun harus dilakukan atas persetujuan dari PDPHJ. Kepada pemilik KIB dapat memperpanjang KIBnya setelah membayar uang perpanjangan sejumlah RP200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) selain uang retribusi yang harus dibayarkan setiap bulannya. KIB tidak dapat diwariskan kepada para ahliwaris, apabila pemegang KIB sudah meninggal dunia maka kepada mereka yang ingin melanjutkan sewanya, harus membayar ganti rugi terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa sepengetahuan saksi tunggakan retribusi yang belum dibayar oleh Ibu Aminah Damanik sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) karena sudah menunggak lebih kurang 50 (lima puluh) bulan, atas kejadian tersebut maka pihak PDPHJ merasa dirugikan. Apabila seseorang yang telah menunggak retribusinya dalam hal ini Ibu Aminah, caranya untuk dapat memperpanjang sewa kios tersebut (KIB), maka Ibu Aminah / keluarganya harus melunasi terlebih dahulu tunggaknya yang lama kepada pihak PDPHJ;

Menimbang, bahwa pemungutan retribusi yang dipungut oleh pihak PDPHJ telah diatur dalam peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 PD PAUS dan Peraturan Daerah Nomor 5 Pasal 7 tahun 2014 PDPHJ. Sedangkan mengenai penerbitan surat peringatan 1 sampai dengan surat peringatan ke 3 dikeluarkan tanpa perlu persetujuan dari Pengawas, namun kalau pembatalan sewa kios/ KIB harus mendapat persetujuan dari Pengawas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti sebagaimana dipertimbangkan di atas maka sudah terungkap dengan jelas bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara a quo yang terletak di Pasar Dwikora beralamat di Jalan Gotong Royong/ TB. Simatupang kelurahan Sukadame Kecamatan siantar Utara,

Halaman 72 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota pematangsiantar, merupakan asset dari Pemerintah Kota Pematangsiantar termasuk 2 (dua) pintu kios Nomor 11 dan 12 yang dahulunya dikuasai dan dikelola oleh orang tua Penggugat bernama Aminah Br Damanik dan Musa sitio/ Musa Saragih. Namun setelah orang tua Penggugat tidak membayar sewa/ retribusi/ kontribusi sebagaimana ditentukan dalam Bab XI Tata cara Penagihan Pasal 14 dari Peraturan Direksi PD Pasar Horas Jaya Kota pematangsiantar Nomor 05 tahun 2015 Tentang Pedoman Pelayanan Pasar Pada Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya Kota pematangsiantar kepada pihak PDPHJ Kota pematangsiantar masing-masing untuk pintu kios Nomor 11 atas nama Musa Saragih sejak bulan Mei 2019 sampai dengan Juni 2022, sedangkan untuk kios Nomor 12 atas nama Aminah Br Damanik sejak bulan Maret 2017 sampai dengan Juni 2022, maka pihak Tergugat II melalui Direksinya telah mencabut Hak sewa atas objek perkara yang sebelumnya terdaftar atas nama Aminah BR Damanik dan Musa Saragih selanjutnya hak sewa atas kedua kios tersebut (nomor 11 dan 12) sudah beralih kepada Tergugat III. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Direksi PD Pasar Horas Jaya Kota pematangsiantar Nomor 05 tahun 2015 menyebutkan bahwa:

- (1) Pengeluaran surat teguran/ peringatan/ surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan kontribusi dikeluarkan setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran.
- (2) Dalam jangka waktu 7 hari setelah tanggal surat teguran/ peringatan/ surat lain yang sejenis, wajib kontribusi harus melunasi kontribusi yang terutang.
- (3) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh pejabat yang diunjuk oleh Direksi.
- (4) Apabila surat teguran sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dan (2) juga tidak diindahkan maka kegiatan dalam kios tersebut dihentikan dengan cara menyegel atau melak kios.
- (5) Segel/ lak hanya dapat dibuka oleh tim penyegelan PD Pasar Horas Jaya yang diunjuk oleh Direksi. Apabila wajib kontribusi terutang membuka segel/ lak tanpa sepengetahuan Direksi maka akan dilaporkan kepada pihak yang berwajib.
- (6) Setelah diadakan penyegelan/ pengelakan kios teresbut, juga wajib kontribusi tidak menindahkan selam 3 (tiga) bulan maka PD. Pasar berhak untuk membatalkan atau mencabut hak sewa kios tersebut.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang telah

Halaman 73 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan hak sewa atas kedua kios dilakukan dengan tidak sepengetahuan dari anak-anak Ibu Aminah Br Damanik selaku ahli warisnya, dan Para Penggugat keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III dan terhadap perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum kepada Orang Tua Para Penggugat yang terlibat dalam melaksanakan Perjanjian borongan pada tahun 1969 dan sampai sekarang belum membayar ganti rugi atas pembangunan kedua kiso tersebut kepada orang tua Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada bukti-bukti sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas baik itu bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti yang kongkrit tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II dan III atas pelaksanaan perjanjian pemborongan pada tahun 1969, mengingat Para Penggugat tidak dapat menunjukkan surat perjanjian pemborongan sehubungan pembangunan kedua kios yang menjadi objek sengketa. Disisi lain Para Tergugat telah dapat membuktikan bahwa benar tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah mengalihkan dan menjadikan objek sengketa sebagai asset Pemerintah Kota pematangsiantar telah didasarkan pada ketentuan hukum dan juga telah dikuatkan dengan adanya bukti surat dan didukung dengan keterangan saksi untuk itu sebagaimana telah dipertimbangkan di atas. Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Orang Tua para penggugat yang terlibat dalam melaksanakan Perjanjian borongan pada tahun 1969, dinyatakan tidak terbukti karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 Para Penggugat menyatakan bahwa keputusan yang dilakukan oleh Tergugat II atas Kartu Pemegang Hak Sewa Kios No.11 dan 12 atas nama Tergugat III batal demi hukum. Berdasarkan bukti sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Majelis Hakim telah terbukti bahwa pengalihak Hak sewa atas kios VI Nomor 11 dan 12 yang dilakukan oleh tergugat II kepada tergugta III telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah dipertimbangkan secara jelas dalam pertimbangan hukum di atas, maka atas dasar teresbut Majelis hakim menyatakan petitum angka 3 juga tidak dapat dibuktikan oleh para Penggugat, mengingat apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut telah terbantahkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat. Berdasarkan uraian

Halaman 74 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum tersebut maka terhadap petitum angka 3 dinyatakan tidak terbukti oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan 3 merupakan pokok persoalan dalam perkara A quo, oleh karena petitum tersebut telah ditolak, maka terhadap petitum dan dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena itu harus dinyatakan ditolak juga;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya baik yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat sepanjang tentang masalah kepemilikan hak, Majelis Hakim menyatakan terhadap bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dikesampingkan;

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

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;

II. Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, pada hari Kamis, tanggal 09 Januari 2025, oleh kami, Sayed tarmizi, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Nasfi Firdaus, S.H., M.H., dan Rinding Sambara, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Uho Krisman Abadi Tarigan, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 75 dari 76 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pms



Nasfi Firdaus, S.H., M.H.

Sayed tarmizi, S.H. M.H.

Rinding Sambara, S.H.

Panitera Pengganti,

Uho Krisman abadi Tarigan, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya proses	Rp70.000,00
2. PNBP Gugatan	Rp30.000,00
3. Biaya panggilan sidang	Rp116.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp40.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp640.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp10.000,00
7. Materai	Rp10.000,00
8. Redaksi	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah).