



P U T U S A N

Nomor 89 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RIANA Br. SITINJAK, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Nomor 94, Kecamatan Porsea, Kabuapten Toba Samosir, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kirno Siallagan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Kirno Siallagan, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 127-A, Balige, Kabupaten Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

SYLVIA SIMANJUNTAK EMAN, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Cendrawasih V, RT 007 RW 008, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Boy Raja P. Marpaung, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Boy Raja P. Marpaung, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Pematang Siantar Km 2, Tampubolon, Kecamatan Balige, Toba, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Bawedy Simanjuntak;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Jual Beli 18 Agustus 2603 Tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan;
4. Surat Perjanjian Nomor 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kabupaten Toba Samosir;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahi serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum setiap surat yang telah diterbitkan dan yang akan diterbitkan oleh Tergugat atas objek perkara tanpa seizin Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa dan bangunan keadaan kosong baik dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang Tergugat lakukan tanpa seizin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat karena keadilan kepada tiap orang apa yang menjadi haknya (*justitia est ius suum cuique tribuere*);
9. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kerugian materil dan kerugian immateril kepada Penggugat jumlah seluruhnya sebesar = 3.704.000.000 (tiga miliar tujuh ratus empat juta rupiah) sekaligus dan dalam tempo seketika;
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan tetap (*incracht*);
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet* (*iutvoerbaar bij vooraad*);
12. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Balige untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti rugi materiil dan ganti rugi immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) sekaligus dan seketika;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi agar membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bila Majelis Hkim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balige telah menjatuhkan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg., tanggal 24 Juli 2019, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Bawedy

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simanjuntak;

3. Menyatakan sah Surat Jual Beli 18 Agustus 2603 Tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan;
4. Menyatakan sah Perjanjian Nomor 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kabupaten Toba Samosir;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahi serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jalan Sisingamangaraja Nomor 94, Kecamatan Porsea, kabupaten Samosir dengan luas 135 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Bangunan ruko yang ditempati Marga Sinaga/Martabe Optical,
 - Sebelah Selatan : Jalan (Jalan Sigura-gura),
 - Sebelah Timur : Toga Tampubolon,
 - Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera (Porsea – Balige),Dan bangunan yang berada di jalan Sisingamangaraja Nomor 94 Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir, dalam keadaan bangunan ukuran di muka 8 m, kebelakang 7 m berikut ukuran dapur 4,7 m x 3,8 m (lihat berita acara pemeriksaan setempat) dalam keadaan kosong atau dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang Tergugat lakukan tanpa seizin Penggugat dan juga tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahi dengan leluasa oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan tetap (*incracht*);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021

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

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN., tanggal 29 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Februari 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 28 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg.;
3. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi dahulu Termohon banding dahulu Penggugat; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021

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 terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 22 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 28 Februari 2020, kontra memori kasasi tanggal 22 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Balige/ Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sebagai istri Bawedy Simanjuntak almarhum terbukti sebagai ahli waris dari almarhum Bawedy Simanjuntak yang berhak menuntut hak dari suaminya tersebut;

Bahwa sejak tanggal 3 Oktober 2016 sampai dengan 2 Oktober 2021, pihak Penggugat yang secara hukum sebagai pihak yang memiliki hak sewa atas tanah sewa (objek sengketa), sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan sebagai penyewa tanah pemerintah tersebut karena tidak ada bukti perjanjian sewa yang sah secara hukum dengan pihak pemerintah, maka Penggugat telah berhasil membuktikan sebagai penyewa tanah yang sah (objek sengketa) dan sebagai pemilik bangunan awal sebelum direhab pihak Tergugat, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **RIANA Br. SITINJAK** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RIANA Br. SITINJAK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Maret 2021 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

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

Ttd

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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021



Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H.,M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.,
NIP.19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 89 K/Pdt/2021