



PUTUSAN

Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SYLVIA SIMANJUNTAK EMAN, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Anggrek Cendrawasih, V, RT. 007, RW. 008, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Boy Raja P. Marpaung, S.H, dan Jurnal E. Siahaan, S.H., Masing-masing Advokat pada Kantor Hukum Boy Raja P. Marpaung, S.H., & Partners, beralamat kantor di di Jl. Pematang Siantar Km.2 Tampubolon, Kecamatan Balige, Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

RIANA Br. SITINJAK, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kirno Sialagan, S.H., Advokat yang beralamat kantor di Jl. Sisingamangaraja Nomor 127 – A Balige, Kab. Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 6 November 2018 dalam Register Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Alm. Antonius Siahaan menguasai Sebidang Tanah Sewa (Gemeente) milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara (Sekarang Kab. Toba Samosir) dan membeli Bangunan diatas Tanah Sewa dimaksud dari Herman Pangaribuan pada tanggal 18 Agustus 2603 tahun jepang (setara tahun 1943 kalender Masehi) yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara;
2. Bahwa Alm. Antonius Siahaan mewarisi Bangunan Tersebut kepada Anak Perempuannya yang bernama Alm. Luperia Br. Siahaan yang meninggal 01 Desember 1990;
3. Bahwa hasil perkawinan Alm. Luperia Br. Siahaan dan Alm. Kolonel Tarianus Simanjuntak memiliki enam (6) anak yang terdiri dari tiga (3) anak laki-laki dan tiga (3) anak perempuan, dan mereka adalah :
 1. Arnold Simanjuntak
 2. Bawedy Simanjuntak
 3. Raymond Simanjuntak
 4. Sri Rohani Megawaty
 5. Sondang A. Simanjuntak
 6. Dinar Malinang
4. Bahwa Pada tanggal 15 Agustus 2016 ke-enam anak Luperia br. Siahaan sepakat dan membuat surat pernyataan bersama bahwa ahli waris untuk bangunan di atas Tanah Sewa Pemerintah Kabupaten Toba Samosir (Gemeente) tersebut adalah Bawedy Simanjuntak;
5. Bahwa sebagai ahli waris Bawedy Simanjuntak telah melakukan Pengalihan Sewa Menyewa Pemakaian Tanah Milik Pemkab.Toba Samosir dari Nama Kakeknya Antonius Siahaan menjadi namanya sendiri pada tanggal 03 Oktober 2016 sesuai dengan Surat Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016;
6. Bahwa Bawedy Simanjuntak telah meninggal dunia pada tanggal 07 April 2017 sehingga Hak Kepemilikan Bangunan dan Tanah yang disewa di Jl.Sisingamangaraja No.94, Porsea oleh Bawedy Simanjuntak diwariskan kepada Penggugat yang merupakan Istri dari Bawedy Simanjuntak;
7. Bahwa adapun luas Tanah Sewa Milik PemKab. Toba Samosir dan Bangunan sebagaimana pada point 1 (satu) diatas terdiri dari:
 - Tanah Sewa seluas 135 m2 yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut;
 - a. Sebelah Utara : Guru Jeremias Siagian
 - b. Sebelah Selatan : Jalan Besar

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg



- c. Sebelah Timur : Toga Tampubolon
- d. Sebelah Barat : Jalan Besar

- Bangunan yang berukuran di muka 8 m dan 7 m kebelakang sekaligus ukuran dapur seluas 4, 7 m x 3,8 m sesuai dengan isi surat jual beli tanggal 18 Agustus 1943 yang berada tepat diatas Tanah Sewa diatas

Selanjutnya disebut : OBJEK PERKARA

8. Bahwa semasa hidupnya Alm. Bawedy Simanjuntak setelah menjadi ahli waris mendapati bahwa yang telah menguasai Tanah Sewa PemKab. Toba Samosir (Gemeente) beserta bangunan diatasnya adalah Tergugat;
9. Bahwa Tergugat sudah menyewa bangunan diatas Tanah Sewa dari pewaris sebelumnya Alm. Antonius Siahaan dengan tanpa ada surat-surat perjanjian dan kesepakatan-kesepakatan lain kurang lebih 30 s/d 40 Tahun-an. Dan Selama menguasai Tergugat sudah melakukan rehab-rehab terhadap bangunan di objek perkara tersebut;
10. Bahwa sebelumnya C. Simanjuntak yang merupakan Bapa Uda (Paman) Bawedy Simanjuntak adalah si penerima terakhir uang sewa Bangunan sebelum di serahkannya kembali kepada Alm. Bawedy Simanjuntak melalui surat yang dituliskannya pada Tanggal 08 Oktober 2005;
11. Bahwa Bawedy Simanjuntak menerima uang sewa bangunan untuk terakhir dari Tergugat sebesar Rp. 6.500.000 untuk pertanggal 1 Mei 2016 s/d 1 Mei 2017 dan setelah itu Alm. Bawedy Simanjuntak tidak lagi mengizinkan dan menginginkan untuk menyewakan bangunan objek perkara tersebut;
12. Bahwa adapun sebelumnya Alm. Bawedy Simanjuntak sudah berulang kali meminta agar Tergugat mengosongkan bangunan objek perkara tersebut. Namun sampai Bawedy Simanjuntak meninggal dunia Tergugat tidak mengindahkan permintaan tersebut dan bahkan mengklaim sampai saat ini bahwa bangunan tersebut adalah milik Tergugat dan Keluarga Tergugat;
13. Bahwa adapun alasan Alm. Bawedy Simanjuntak untuk meminta pengosongan bangunan objek perkara dari Tergugat adalah agar dapat menguasai dan mengusahai sendiri objek perkara dan beralaskan untuk memematuhi perjanjian tanah sewa kepada Pemerintah Kab. Toba Samosir yang tidak dibenarkannya mengulang sewakan tanah sewa tersebut;
14. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris Alm. Bawedy Simanjuntak melalui kuasa hukumnya juga sudah melayangkan Somasi (Peringatan) kepada



tergugat pada tanggal 12 April 2018 yang di terima Oleh Donna Oktavia Pangaribuan (keponakan Tergugat) namun juga tidak ada tanggapan;

15. Bahwa Penggugat sudah menyurati Pemerintah Kab. Toba Samosir dalam permohonan penyelesaian sengketa pada tanggal 23 April 2018;
16. Bahwa pada tanggal 03 September 2018 Pemerintahan Kab. Toba Samosir mendudukkan para pihak di Kantor Camat Porsea untuk mempelajari sengketa dan mencoba memediasi para pihak, namun Tergugat tidak menerima tawaran perdamaian dari pihak Penggugat;
17. Bahwa dalam pertemuan dengan pihak Pemerintahan Kab. Toba Samosir tersebut, Pihak Dinas Koperindak Toba Samosir sangat jelas menerangkan bahwa hak sewa atas tanah gemente/tanah milik Pemkab Toba Samosir tersebut adalah atas nama Bawedy Simanjuntak;
18. Bahwa perbuatan tergugat yang telah menguasai dan mengklaim kepemilikan bangunan objek perkara milik Penggugat dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (*Ontechtmatigee daad*);
19. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIL

- Sebuah bangunan yang di beli pada tahun 1943 sebesar Rp. 3.800 (tiga ribu delapan ratus rupiah). Yang mungkin jika disetarakan dengan dolar Amerika kurang lebih Rp, 2 (dua rupiah)/ dollarnya, karena pada tahun 1949 kurs dollar resmi digunakan sebesar Rp. 3,8 (Tiga koma delapan rupiah)/ dollarnya.
Jadi Rp. 3.800 (tiga ribu delapan ratus rupiah) : Rp. 2 (dua rupiah) = 1.900 \$ (seribu Sembilan ratus dollar Amerika).
1.900 \$ (seribu Sembilan ratus dollar Amerika). x Rp 14. 000 (empat belas ribu rupiah) per rupiahnya saat ini = 266.000.000. (dua ratus enam puluh enam juta rupiah) x 40 Tahun = 1.064.000.000 (satu miliar enam puluh empat juta rupiah).
- Bangunan yang di Tanah Kota praja tersebut sangatlah berpotensi usaha yang jika dikelola dapat menghasilkan RP. 3.000.000, (tiga juta rupa) per bulannya. Jadi Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah x 12 (dua belas) Bulan x 40 (empat puluh) Tahun = Rp. 1.440.000.000 (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah)
- Biaya advokat dan biaya administrasi lainnya adalah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);



Jumlah kerugian materil adalah :Rp 1.064.000.000 (satu miliar enam puluh empat juta rupiah) + Rp 1.440.000.000 (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah) + Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) = Rp. 2.704.000.000 (dua miliar tujuh ratus empat juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa akibat perbuatan Tergugat, telah menimbulkan rasa malu bagi Penggugat dan keluarga terhadap saudara-saudaranya yang lain, juga terhadap masyarakat pada umumnya mengakibatkan kerugian tak terhingga, akan tetapi dalam perkara A Quo Penggugat cakupan sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu miliar rupiah)

Bahwa jumlah kerugian Materil dan Kerugian Immateril adalah sebesar : Rp. 2.704.000.000 (dua miliar tujuh ratus empat juta rupiah) + Rp. 1.000.000.000 (Satu miliar rupiah) = 3.704.000.000 (tiga miliar tujuh ratus empat juta rupiah);

20. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak illusoir (hampa), dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat meletakkan sita jaminan (*conversatoir baslag*) atas objek perkara;
21. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Penyewa sah Tanah Sewa Pemerintah Kab. Toba Samosir (Gemeente) dan pemilik Bangunan di atasnya atau objek perkara keseluruhannya, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan pada Tergugat untuk menyerahkan Tanah Sewa dan bangunan atau objek perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat baik dengan ataupun tidak membongkarnya rehab-rehaban bangunan yang mereka lakukan tanpa seizin Penggugat dan tanpa dibebani syarat-syarat apapun supaya dapat dikuasai dan diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;
22. Bahwa setiap surat yang ada dan yang akan ada diterbitkan oleh Tergugat atas Tanah Sewa dan Bangunan di atasnya yang menjadi objek perkara tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat supaya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
23. Bahwa agar para tergugat taat hukum, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*incracht*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa gugatan ini diajukan dengan didasari bukti-bukti yang tidak dapat dibantah oleh para Tergugat. Oleh karenanya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat menjalankan putusan meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet (uit voebaar bij voorrad)*;
25. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, adalah layak dan pantas dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan apa yang telah terurai diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige agar berkenan memanggil kedua belah pihak ke persidangan pada waktu yang telah ditentukan untuk itu, seraya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Bawedy Simanjuntak;
3. Menyatakah sah dan berharga surat jual beli beli 18 Agustus 2603 Tahun jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan.
4. Surat Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consevatoir beslag*) atas objek perkara;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai 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 seijin 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 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;

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (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 (*iut voerbaar bij voorraai*)
12. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hans Prayugotama, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balige, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM KONVENSİ ;

A. Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel)

Bahwa melihat dan memperhatikan dalil-dalil penggugat, ternyata gugatan penggugat adalah tidak jelas atau kabur (obscur libel) dengan alasan :

1. Bahwa dalam dalil Gugatan menyatakan bahwa tanah sewa tempat bangunan Tergugat adalah milik Pemerintah Daerah Toba Samosir seluas 135 m² (seratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Guru Jeremias Siagian ;

Sebelah Selatan : Jalan Besar ;

Sebelah Timur : Toga Tampubolon ;

Sebelah Barat : Jalan Besar ;

Bahwa batas tanah perkara pada Sebelah Utara bukanlah berbatasan dengan Guru Jeremias Siagian ;

Bahwa batas-batas tanah tempat bangunan Tergugat berdiri adalah :



Sebelah Utara : **Sinaga** ;
Sebelah Selatan : Jalan Sigura-gura ;
Sebelah Timur : Toga Tampubolon ;
Sebelah Barat : Jalan Lintas Porsea – Balige ;

2. Bahwa dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat menyatakan Bangunan yang berada diatas tanah sewa milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir dimuka 8 m dan 7 meter kebelakang, sekaligus ukuran dapur 4,7 m x 3,8 m adalah tidak jelas, sebab bagian muka dari bangunan tidak ditentukan, karena bangunan milik Tergugat ada memiliki dua hadapan muka dan menghadap ke jalan besar ;

Bahwa luas I adalah 8 meter x 7 meter = 56,0 m² (lima puluh enam meter persegi), kemudian diperluas lagi (luas – II) dengan 4,7 meter x 3,8 meter = 17,86 m² (tujuh belas koma delapan puluh enam meter persegi) hingga luas keseluruhan adalah : 56 meter + 17,86 Meter = 73,86 m² (tujuh puluh tiga koma delapan puluh enam meter persegi) ;

Bahwa berapa luaskah objek perkara yang sebenar ? Yurisprudensi Hukum Indonesia yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 81 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang kaedah hukumnya adalah : **“ tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu Gugatan tidak dapat diterima “**

Bahwa oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak Gugatan Penggugat atau paling tidak menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkveerlaard) ;

Kurang Pihak :

Bahwa Penggugat dengan tegas menyatakan tanah sewa tempat berdirinya bangunan adalah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir, Jadi untuk jelasnya perkara ini seharusnya Penggugat menarik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir sebagai pihak dalam perkara a quo, tetapi oleh karena Penggugat tidak menarik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir sebagai pihak dalam perkara ini menjadikan perkara ini tidak sempurna serta menjadikan perkara ini tidak jelas ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak Gugatan Penggugat atau paling tidak menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkveerklaard) :

Dalam Pokok Perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang dengan tegas pula diakui akan kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi ini secara mutatis – mutandis adalah juga merupakan bagian dari Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
3. Bahwa pada posita point 1 (satu) halaman 1 (satu) menyatakan : “ bahwa almarhum Antonius Siahaan menguasai sebidang tanah sewa (gemente) milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara (sekarang Kabupaten Toba Samosir) dan membeli bangunan diatas tanah sewa dimaksud dari Herman Pangaribuan pada tanggal 18 Agustus 2603 tahun Jepang (setara tahun 1943 kalender Masehi) ----- dst”
Bahwa dalil penggugat tersebut, adalah dalil yang mengada-ada dan sangat dipaksakan, sebab pada tahun 1943 Indonesia belum merdeka, dan Kabupaten Tapanuli Utara juga belum ada bagaimana Penggugat bisa menyatakan bahwa tanah tersebut milik Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Utara ? Dan oleh karenanya Tergugat adalah layak dan pantas memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dalil penggugat atau paling tidak menyatakan Gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijveerklaard) ;
4. Bahwa Tergugat dan orangtua Tergugat telah tinggal di Objek perkara sekitar tahun 1967, jadi Tergugat dan orangtuanya yang bernama **SANIANG SITINJAK** telah lebih dari 50 (lima puluh) tahun tinggal diatas tanah perkara dan tidak ada pihak yang merasa keberatan dan oleh karena itu dalil Penggugat pada posita point 2 (dua) halaman 1 (satu) yang menyatakan bahwa Antonius Siahaan mewarisi bangunan kepada anak perempuannya yang bernama Alm LUPERIA BR SIAHAAN yang meninggal dunia pada 01 Desember 1990 adalah tidak benar dan sangat dibantah ;
5. Bahwa sejak orangtua Tergugat yang bernama **SANIANG SITINJAK** menempati objek perkara pada tahun 1967 sampai sekarang yang namana **ANTONIUS SIAHAAN** tidak pernah Tergugat lihat dan kemudian sejak kami tinggal di objek perkara kondisi dari pada objek perkara adalah berbentuk rawa-rawa sampai dengan tempat yang lebih dikenal saat ini **TERMINAL PORSEA** , jadi dalil-dalil Penggugat harus ditolak atau paling tidak Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
6. Bahwa sejak orangtua Tergugat yang bernama **SANIANG SITINJAK** dan Tergugat tinggal di Objek perkara dan sebagai warga Negara yang baik tetap melunasi kewajibannya kepada Pemerintah termasuk membayar

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



pajak dan sewa tanah milik Pemerintah. Dan untuk ini akan kami buktikan nantinya dipersidangan ;

7. Bahwa tidak benar dan sangat dibantah dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ANTONIUS SIAHAAN menguasai sebidang tanah sewa (gemente) milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang dikenal dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir dan oleh karenanya Tergugat mengingatkan Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan:
8. Bahwa Tergugat tidak mengetahui apakah ANTONIUS SIAHAAN membeli bangunan milik HERMAN PANGARIBUAN yang berdiri diatas tanah sewa (gemente) milik Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Utara yang sekarang dikenal dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir pada tanggal 18 Agustus 1943 (sebelum Indonesia Merdeka) ;
Bahwa bila benar ada surat perjanjian Jual-beli bangunan milik HERMAN PANGARIBUAN dengan ANTONIUS SIAHAAN, seharusnya isi surat perjanjian tersebut harus dengan tegas menerangkan bentuk dan ukuran bangunan, terbuat dari apa bangunan tersebut termasuk harga nya dan bentuk pembayarannya ;
Bahwa pada tahun 1943 Indonesia belum merdeka dan belum mempunyai mata uang (rupiah) apalagi Penggugat dalam dalil Gugatannya pada point 19 (Sembilan belas) yang menyatakan harga bangunan adalah Rp 3,800,- (tiga ribu delapan ratus rupiah) Dari yang membuat perkara ini semakin tidak jelas adalah : dari manakah dan bagaimanakah Penggugat mengetahui bahwa harga bangunan itu berharga Rp 3,800,- (tiga ribu delapan ratus rupiah) ? dan hal ini tidak jelas oleh karena ketidak jelasan tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menolak Gugatan Penggugat, atau paling tidak menyatakan bahwa Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
9. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016, ke-enam anak LUPERIA BR SIAHAAN sepakat membuat Surat Pernyataan bersama bahwa ahli waris untuk bangunan diatas tanah sewa milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir adalah BAWEDY SIMANJUNTAK sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita point 4 (empat) halaman 2 (dua) dan kemudian pada posita point 5 (lima) halaman 2 (dua) dinyatakan “ bahwa sebagai ahli waris BAWEDY SIMANJUNTAK telah melakukan pengalihan sewa-menyewa pemakaian tanah milik Pemkab Toba Samosir dari nama kakeknya ANTONIUS SIAHAAN menjadi nama BAWEDY SIMANJUNTAK pada tanggal 3 Oktober 2016 sesuai dengan SURAT PERJANJIAN No.38 / ST / DPKP-P / X / 2016 “.



Bahwa dalil penggugat ini, sangat mengada-ada sebab dalam posita pada point 2 (dua) telah dengan tegas dinyatakan bahwa bangunan telah diwariskan kepada putrinya yang bernama LUPERIA BR SIAHAAN, jadi kenapa dalam SURAT PERJANJIAN NO.38 / ST / DPKP – P / X / 2016 pengalihan sewa menjadi dari ANTONIUS SIAHAAN menjadi BAWEDY SIMANJUNTAK ? kenapa tidak dari LUPERIA BR SIMANJUNTAK kepada BAWEDY SIMANJUNTAK ? sebab bangunan Antonius Siahanaan telah diwariskan kepada Luperia yang telah meninggal dunia pada 1 Desember 1990 sebagaimana dalil Penggugat pada point 2 (dua) halaman 1 (satu), dan kemudian Antonius Siahanaan juga telah tiada jauh lebih dahulu dari Luperia Simanjuntak, sekarang pertanyaannya adalah : Apakah orang-orang yang sudah meninggal dunia dapat mengalihkan sewa kepada orang yang masih hidup ;

Bahwa dengan keberadaan surat Perjanjian No.38 / ST / DKKP – P / X / 2016 wajar dan layak untuk dipertanyakan keberadaannya. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat adalah tidak jelas, dan untuk itu Tergugat adalah wajar memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dalil Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

10. Bahwa dalil Gugatan (posita) point 9 (Sembilan) halaman 2 (dua) Penggugat dengan tegas telah mengakui bahwa Tergugat telah tinggal dan menyewa tanah gemente selama 40 (empat puluh tahunan) lebih, secara terus menerus . Dan perlu diketahui oleh Penggugat bahwa Tergugat tetap membayar sewa tanah Gemente tersebut kepada Pemkab dan tidak ada pihak yang keberatan :

11. Bahwa benar Tergugat ada merehab bangunan miliknya, dan setiap merehab juga harus sepengetahuan oleh Pemerintah maupun kepala Desa :

12. Bahwa sebenarnya Tergugat dan Keluarga Tergugat telah lama tinggal diatas tanah gemente tersebut selama 50 (lima puluh) tahun lebih dan selama tinggal diatas tanah tersebut Tergugat dan keluarga tetap membayar sewa kepada Pemkab Taput dan Pemkab Tobasa dan tidak ada yang keberatan, disamping itu Tergugat dan keluarga Tergugat juga memasang listrik dan membayar biaya listerik kepada PLN atas nama Tergugat dan orangtua Tergugat yang bernana SANIANG dan tidak ada yang keberatan ;

13. Bahwa Tergugat sangat kepingin sekali bertemu kepada yang mengaku ngaku sebagai ahli waris dari Antonius Siahanaan, Tergugat dan keluarga sengaja menunggak sewa tanah sehingga Pemerintah Kabupaten



Tapanuli Utara membuat panggilan terhadap Sdr. Antonius Siahaan dengan Suratnya Nomor : 11/9-Penda / 1986 yang meminta agar Anonius Siahaan datang ke Kantor Dinas Pasar Kecamatan Porsea, pada hari Kamis 6 Februari 1986 untuk membayar tunggakandengan ancaman bila sewa tidak dibayar akan dilakukan penyitaan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tapanuli Utara No.16 Tahun 1979 ; Bahwa nama yang namanya sesuai dengan surat panggilan atas nama Antonius Siahaan tersebut baik ahli warisnya tidak ada yang datang, sehingga Dinas Pasar mengakui dengan tegas bahwa Tergugatlah orang penyewa atas tanah milik Pemkab Tapanuli Utara tersebut ;

14. Bahwa beberapa Peraturan Daerah Kabupaten Tingkat II Kabupaten Tapanuli Utara dan Peraturan Peraturan Daerah Kabupaten Tingkat II Toba Samosir yang menyatakan bahwa perpanjangan sewa atas tanah dilakukan setiap 5 (lima) tahun, paling terahir Tergugat terima adalah Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor : 22 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang pada Pasal 30 ayat (2) juga menyatakan bahwa jangka waktu penyewaan barang milik Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang ;
15. Bahwa tidak benar C.Simanjuntak merupakan penerima sewa terahir dari Tergugat, sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita point 10 (sepuluh) halaman 2 (dua) sebab Tergugat dan keluarga Tergugat membayarnya langsung ke Pemkab c/q Dinas Pasar , termasuk tahun 2005, jadi dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan sangat dipaksakan oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak dalil gugatan Penggugat atau paling tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
16. Bahwa tidak benar Alm.Bawedy Simanjuntak sudah berulang kali meminta agar Tergugat mengosongkan bangunan yang merupakan objek perkara ;
17. Bahwa tindakan menyewa tanah milik Pemkab Tobasa oleh Tergugat, dan menempati bangunan miliknya bukanlah merupakan tindakan yang melawan hukum ;
18. Bahwa mengenai tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus ditolak ;

DALAM REKONVENS

Bahwa Tergugat d.k RIANA BR SITINJAK, sekarang adalah Penggugat d.r dan Penggugat d.k sekarang adalah Tergugat d.r ;

Bahwa Penggugat d.r akan mengajukan Gugatan kepada Tergugat d.r ;

Bahwa adapun alasan hukum diajukannya Gugatan adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa bangunan yang berada diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir adalah milik Penggugat d.r. ;
2. Bahwa Penggugat d.r telah lama menempati dan atau tinggal di objek perkara kira-kira 50 (lima puluh) tahun lamanya, dan sebagai warga Negara yang baik Penggugat d.r taat akan pajak dan membayar sewa tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Toba Samosir dan telah dikenal luas oleh masyarakat Porsea khususnya dan masyarakat luas pada umumnya ;
3. Bahwa akibat tindakan Tergugat d.r / Penggugat d.k terhadap Penggugat d.r dalam perkara perdata Nomor : 111/Pdt.G/2018/PN-Blg, telah membuat malu bagi Penggugat d.r dan menimbulkan kerugian yang sangat besar dan kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL ;

Bahwa Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah buta akan hukum dan untuk menghadapi Gugatan yang diajukan oleh Tergugat d.r /Penggugat d.k dalam perkara Perdata Nomor : 111/Pdt.G/2018/PN-Blg , Penggugat d.r terpaksa memakai jasa Pengacara yang biayanya untuk jasa Pengacara dan administrasi pengadilan lainnya adalah sebesar Rp 50,000,000,- (lima puluh juta rupiah) ;

KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat d.r / Penggugat dk terhadap Penggugat d.r dalam perkara Perdata Nomor : 111/Pdt.G/2018/PN-Blg telah membuat Penggugat d.r merasa malu terhadap keluarga, masyarakat Porsea dan masyarakat lainnya hingga menimbulkan kerugian yang tak terhingga banyaknya, tetapi dalam perkara ini Penggugat d.r cukupkan sebesar Rp 2,000,000,000,- (dua miliar rupiah);

Maka jumlah Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil keseluruhannya adalah sebesar Rp 2,050,000,000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) ;

4. Bahwa agar Tergugat d.r taat akan hukum adalah wajar dan pantas Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara supaya menghukum Tergugat d.r membayar wang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat d.r sebesar Rp 500,000,(lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap :

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg



- Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat d.r seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat d.r membayar Ganti Rugi Materil dan Ganti Rugi Immateril kepada Penggugat d.r sebesar Rp 2,050,000,000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) sekaligus dan seketika ;
- Menghukum Tergugat d.r agar membayar wang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat d.r sebesar Rp 500,000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat d.r / Penggugat d.k agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat yaitu pada hari Jumat, tanggal 22 Februari 2019 yang mana hasil pemeriksaan terhadap objek perkara tersebut termuat pada berita acara sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, disamping mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);
2. Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah menanggapi dalam replik yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak



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

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

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis maupun teori mengenai eksepsi, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas karena mempersoalkan berapa luas objek tanah perkara yang sebenarnya, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara. Sedangkan eksepsi kurang pihak yaitu apakah dengan tidak ditariknya pihak Pemerintah Daerah Kab. Toba Samosir sebagai pemilik tanah sewa menjadikan gugatan Penggugat tidak sempurna, menurut Majelis Hakim hal tersebut perlu memperhatikan hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara ini secara utuh yang akan juga dipertimbangkan bersamaan pada bagian pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan untuk ditolak seluruhnya dan oleh karena itu selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan hal yang menjadi pokok perkara sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tanah yang disewa suami Penggugat dari Pemerintah Kabupaten Toba Samosir yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara, dengan luas 135 m2, dimana diatas tanah sewa tersebut terdapat bangunan yang dahulu milik suami



Penggugat dan saat ini disewa oleh Tergugat kepada suami Penggugat. Pihak Penggugat sudah berulang kali meminta kepada Tergugat agar dapat menguasai tanah dan bangunan namun Tergugat tetap menguasai bangunan diatas tanah tersebut bahkan mengklaim bahwa bangunan tersebut adalah milik Tergugat dan keluarga Tergugat. Sedangkan alasan Alm. Bawedy Simanjuntak (suami Penggugat) untuk meminta pengosongan bangunan objek perkara dari Tergugat adalah agar dapat menguasai dan mengusahai sendiri objek perkara dan beralaskan untuk memematuhi perjanjian tanah sewa kepada Pemerintah Kab. Toba Samosir yang tidak dibenarkannya mengulang sewakan tanah sewa tersebut. Sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan mengklaim kepemilikan bangunan objek perkara milik Penggugat dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigee daad*) dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Maka melalui gugatan ini Penggugat pada pokoknya menuntut agar Pengadilan Negeri Balige menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai serta mengklaim kepemilikan dari bangunan Objek Perkara adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dan menghukum Tergugat dengan menyerahkan Tanah Sewa dan Bangunan dalam 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 serta tuntutan lain sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal dan juga dihubungkan dengan pemeriksaan setempat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa Alm. Antonius Siahaan memiliki anak perempuan yang bernama (Alm) Luperia Br. Siahaan yang meninggal pada tanggal 1 Desember 1990;
2. Bahwa Alm. Luperia Br. Siahaan dan Alm. Kolonel Tarianus Simanjuntak memiliki enam (6) anak yang terdiri dari tiga (3) anak laki-laki dan tiga (3) anak perempuan, dan mereka adalah Arnold Simanjuntak, Bawedy Simanjuntak, Raymond Simanjuntak, Sri Rohani Megawaty, Sondang A. Simanjuntak dan Dinar Malinang;
3. Bahwa Penggugat merupakan istri dari (Alm) Bawedy Simanjuntak yang meninggal dunia pada tanggal 7 April 2017;
4. Bahwa adapun tanah tempat berdirinya bangunan yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara adalah tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir (objek sewa);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Bawedy Simanjuntak menerima uang sewa bangunan dari Tergugat untuk terakhir dari Tergugat pada tanggal 11 Juni 2015 sejumlah Rp6.500.000,00 untuk pertanggal 1 Mei 2016 s/d 1 Mei 2017 (vide bukti P-7);
6. Bahwa Penggugat sudah menyurati Pemerintah Kab. Toba Samosir dalam permohonan penyelesaian sengketa pada tanggal 23 April 2018;
7. Bahwa pada tanggal 3 September 2018 Pemerintahan Kab. Toba Samosir mendudukkan para pihak di Kantor Camat Porsea untuk mempelajari sengketa dan mencoba memediasi para pihak, namun Tergugat tidak menerima tawaran perdamaian dari pihak Penggugat (vide bukti P-5);
8. Bahwa orang tua Tergugat bernama Saniang Sitingjak;
9. Bahwa pada objek sewa berdiri/terdapat kedai kopi sekaligus rumah tinggal yang diusahai dan dikuasai Tergugat yakni bangunan No. 94 di Jl. Sisingamangaraja, Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara (objek perkara);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

1. Siapakah penyewa tanah yang sah atas tanah yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara ?;
2. Apakah perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengklaim kepemilikan bangunan yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigee daad*) yang merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1865 KUHPerdara yakni setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Artinya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas dan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi antara lain: 1. Musa Manurung, 2. Parlindungan Pangaribuan, 3. Bornok Napitupulu (uraian bukti surat dan keterangan saksi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang);

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-71 dan Saksi-saksi antara lain 1. Rosdiana Gurning, 2. Lamria Manurung, 3. Edward Sidabutar

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(uraian bukti surat dan keterangan saksi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang);

Menimbang, bahwa kini Majelis mempertimbangkan pokok sengketa diatas, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat pada dalil/positanya, Penggugat menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir (objek sewa) ialah Penggugat sebagai istri dari pada Alm. Bawedy Simanjuntak selaku penyewa tanah dengan pihak pemerintah (i.c. Pemerintah Kabupaten Toba Samosir) dan pemilik bangunan lama (objek perkara), artinya pemilik tanah yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir (objek sewa/objek perkara) ialah Pemerintah Kabupaten Toba Samosir. Adapun riwayat atau sejarah penyewaan tanah tersebut kepada pihak pemerintah menurut Penggugat bermula dari Alm. Antonius Siahaan (kakek Penggugat) sejak tahun 1943 dst. (baca dalil angka 1 s/d 7). Bahwa pada dalil gugatan angka 5 dinyatakan, bahwa Bawedy Simanjuntak telah melakukan pengalihan sewa menyewa pemakaian tanah milik Pemkab. Toba Samosir dari nama kakeknya Antonius Siahaan menjadi namanya sendiri (Bawedy Simanjuntak) (Vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa sedangkan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan angka 9 dan 11 ialah bahwa Tergugat sebagai penyewa bangunan diatas tanah sewa milik pemerintah diatas kepada Penggugat. Pada dalil gugatan angka 9 disebutkan Tergugat sudah menyewa bangunan diatas tanah sewa dari pewaris sebelumnya Alm. Antonius Siahaan dengan tanpa ada surat-surat perjanjian kurang lebih 30 s/d 40 tahunan dan Tergugat sudah melakukan rehab-rehab terhadap bangunan di objek perkara. Kemudian pada dalil gugatan angka 13, alasan Alm. Bawedy Simanjuntak meminta pengosongan bangunan objek perkara dari Tergugat adalah agar dapat menguasai, mengusahai sendiri objek perkara dan beralaskan untuk mematuhi perjanjian tanah sewa kepada Pemerintah Kab. Toba Samosir yang tidak dibenarkannya mengulang sewakan tanah sewa tersebut. Sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengklaim kepemilikan bangunan objek perkara milik Penggugat atau tidak mau mengosongkan objek sewa/objek perkara telah merugikan Penggugat dan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat dengan sangkalan (dalil jawaban angka 4 s/d 6) yang pada pokoknya menyatakan Tergugat dan orangtua Tergugat bernama Saniang Sitinjak telah tinggal di objek perkara dari sekitar tahun 1967 sampai dengan sekarang, telah lebih dari 50 (lima puluh tahun) dan tidak ada pihak yang keberatan. Adapun

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak orang tua Tergugat dan Tergugat tinggal di objek perkara tetap melunasi kewajibannya kepada pemerintah termasuk membayar pajak dan sewa tanah milik pemerintah. Artinya dari dalil tersebut Tergugat merasa hubungannya dengan pemerintah (i.c. Pemerintah Kabupaten Toba Samosir) atas tanah yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir juga sebagai penyewa tanah dari pemerintah;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 benar Alm. Antonius Siahaan membeli rumah dari Herman Pangaribuan pada tanggal 18 Agustus 1943, walaupun tidak disebut letaknya namun batas-batas rumah yang dialihkan sama dengan keadaan dilapangan kecuali batas utara. Dan dalam surat tersebut tertulis pengalihan rumah tersebut sudah menurut peraturan gemente dan atas persetujuan wakil pemerintah di porsea dan ditandatangani pihak penjual Herman Pangaribuan dan pihak pembeli Antonius Siahaan (Kakek dari Bawedy Simanjuntak) serta oleh Saksi-saksi, pihak waris dan pihak pemerintah;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat sudah menyewa bangunan diatas tanah sewa dari Alm. Antonius Siahaan dengan tanpa ada surat-surat perjanjian kurang lebih 30 s/d 40 tahunan. Namun dalil tersebut dibantah Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 s/d T-12 terbukti orang tua Tergugat telah membayar pajak bangunan objek perkara sejak tahun 1977 s/d 1988. Bahwa dari bukti T-15 s/d T-21 terbukti orang tua Tergugat telah membayar ipeda (iuran pendapatan daerah) sejak tahun 1979 s/d 1985. Namun berdasarkan bukti T-23 s/d T-38 pada pokoknya terbukti sejak tahun 1990 s/d 2007 orang tua Tergugat / Tergugat sendiri telah menyetor pembayaran pendapatan asli daerah (PAD) / pajak / retribusi daerah atas sewa tanah (objek perkara) seluruhnya untuk atas nama Antonius Siahaan. Bahwa dari bukti T-39 s/d T-55 pada pokoknya Tergugat terbukti telah membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) objek perkara pada tahun 2001 s/d 2018. Sedangkan dari bukti T-57 s/d T-65 pada pokoknya terbukti orang tua Tergugat / Tergugat mengurus izin usaha kedai kopi diatas objek perkara pada tahun 1978 dan sejak tahun 1989 s/d 1999. Sedangkan dari bukti T-66 s/d T-71 pada pokoknya terbukti Tergugat masing-masing telah membayar biaya kesejahteraan kepala desa, pajak/retribusi tempat usaha;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Tergugat tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa benar pihak Tergugat (keluarganya) sejak tahun 1977 hingga perkara ini bergulir menguasai objek perkara, hal penguasaan fisik objek perkara juga sesuai dengan keterangan seluruh Saksi yang diajukan. Juga semua Saksi yang diajukan Tergugat menerangkan bahwa selain objek dikuasa Tergugat, Tergugat juga membayar pajak, PBB, atau iuran kepada pemerintah. Sedangkan Saksi Penggugat bernama Musa Manurung selaku/menjabat sebagai

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Seksi Dinas Perdagangan Usaha Kecil dan Menengah Kab. Toba Samosir, menerangkan dimana penyewaan objek sewa (tanah) berada dibawah naungan dinas tempat Saksi bekerja, selain itu menerangkan yang membayar retribusi (iuran) bangunan rumah memang Tergugat, namun pemegang hak sewa kepada pemerintah yaitu Bawedy Simanjuntak;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 dapat dibuktikan sejak tanggal 3 Oktober 2016 s/d tanggal 2 Oktober 2021 pihak Penggugat lah yang secara tertulis dan secara hukum sebagai pihak yang memiliki hak sewa atas tanah sewa yang disebutkan diatas. Sedangkan bukti P-3 membuktikan bahwa suami Penggugat (Alm. Bawedy Simanjuntak) mendapat hak dari seluruh ahli waris/anak-anak Luperia Br. Siahaan (orang tuanya) sebagai orang yang berhak atas hak sewa atas tanah yang disewa dari pemerintah diatas. Artinya dengan meninggalnya Bawedy Simanjuntak, maka Penggugat sebagai istri Alm.Bawedy Simanjuntak berhak menuntut hak dari pada suaminya tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5 diperoleh keadaan bahwa pihak Penggugat dan Tergugat pernah hadir dalam rapat atas permasalahan objek sewa milik Kab. Toba Samosir pada tanggal 3 September 2018, namun tidak tercapai jalan keluar. Dimana menurut Saksi Penggugat bernama Parlindungan Pangaribuan yang hadir pada rapat tersebut, mendengar ungkapan Tergugat ketika rapat yaitu Tergugat mengakui pernah membayar sewa rumah (objek perkara) kepada pihak Bawedy Simanjuntak. Namun Saksi Tergugat bernama Rosdiana Gurning yang turut hadir pada rapat itu menerangkan selama rapat berlangsung tidak pernah mendengar ungkapan Tergugat pernah membayar sewa rumah (objek perkara) kepada pihak Bawedy Simanjuntak

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 terbukti bahwa Tergugat pernah menyerahkan uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) kepada Bawedy Simanjuntak sebagai pembayaran uang sewa rumah di Jl. Sisingamaraja No.94 Porsea selama 2 tahun (1 Mei 2003 s/d 1 Mei 2005). Bahwa bukti P-6 ternyata dapat dikuatkan dengan keterangan Saksi Penggugat bernama Bornok Napitupulu yang pernah mendatangi objek perkara dan bertemu serta berbicara dengan Tergugat. Bahwa Saksi mendengar pengakuan Tergugat kepada Saksi bahwa rumah yang ditempatinya ialah sewa dari Bawedy Simanjuntak. Adanya bukti P-6 serta dalil yang tidak disangkal "Bahwa Bawedy Simanjuntak menerima uang sewa bangunan dari Tergugat untuk terakhir dari Tergugat pada tanggal 11 Juni 2015 sejumlah Rp6.500.000,00 untuk pertanggal 1 Mei 2016 s/d 1 Mei 2017 (dalil gugatan angka 11) (vide bukti P-7)", artinya secara materil Tergugat mengakui hak sewa tanah / objek perkara kepada pemerintah ialah ada pada suami Penggugat (Bawedy Simanjuntak);

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Tergugat yang menyatakan sejak kapan Antonius menyerahkan tanah kepada Bawedy Simanjuntak / mengapa Bawedy Simanjuntak tidak membayar PBB objek perkara, menurut Majelis hal-hal tersebut merupakan persoalan lain dengan pemerintah (jika ada sengketa), sehingga tidak relevan dibahas dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P-8 s/d P-10 membuktikan pihak Bawedy Simanjuntak telah membayar retribusi daerah atas sewa tanah perkara pada tahun 2016 s/d 2018;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti yang diajukan tersebut dihubungkan dengan jawab menjawab para pihak, diperoleh kenyataan hukum bahwa sejak tanggal 3 Oktober 2016 s/d tanggal 2 Oktober 2021 pihak Penggugat lah yang secara hukum sebagai pihak yang memiliki hak sewa atas tanah sewa (objek perkara), sehingga hal tersebut haruslah dilindungi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memahami keberatan Tergugat yang sudah puluhan tahun menguasai objek perkara, yang mana selama menguasai sudah pasti telah melakukan rehab bangunan demi kenyamanan tinggal dan membayar segala kewajiban baik yang bersifat formil atau non-formil (sebagaimana bukti bayar yang dilakukan Tergugat) atas objek perkara tersebut, namun sebaliknya secara hukum Tergugat tidak dapat membuktikan sebagai penyewa tanah pemerintah tersebut atau tidak ada bukti perjanjian sewa yang sah secara hukum dengan pihak pemerintah saat ini. Kenyataannya Penggugat dapat membuktikan kebenaran formil sebagaimana tujuan pemeriksaan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa apakah perbuatan pemerintah yang menerbitkan sewa tanah kepada Bawedy Simanjuntak dirasa Tergugat mengecewakannya karena pihak Tergugat telah lama menguasai dan membayar pajak/iuran dengan baik atau bagaimanakah proses terbitnya bukti P-2 apakah terdapat indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*)?, menurut Majelis hal itu merupakan sengketa lain, sehingga sengketa perkara ini mutlak antara Penggugat dengan Tergugat dan juga bukan sengketa kepemilikan tanah sehingga pemerintah tidak perlu ditarik sebagai pihak, karena diakui para pihak dan menjadi fakta bahwa tanah sewa dalam perkara ini ialah milik pemerintah;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas pada akhirnya Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan sebagai penyewa tanah yang sah yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara dan sebagai pemilik bangunan awal sebelum direhab pihak Tergugat. Sebaliknya Tergugat telah gagal membuktikan sangkalannya dengan sendirinya perbuatan Tergugat yang **menguasai dan mengklaim kepemilikan bangunan** yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir, Sumatera Utara setidaknya sejak tanggal 2 Mei 2017 sampai dengan sekarang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dan jelas merugikan hak subjektif dari pihak Penggugat sebagaimana dimaksudkan Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya. Oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, oleh karena hal tersebut sebagaimana diatas telah dipandang sebagai hal yang terbukti karena tidak pernah disangkal oleh Tergugat, maka petitum kedua beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga dan keempat dipandang sebagai satu kesatuan, sebagaimana pertimbangan diatas bahwa kedua bukti P-1 dan P-2 merupakan bukti surat yang dapat diperlihatkan aslinya dan sah dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat, maka petitum ketiga dan keempat dapat dikabulkan (dengan perbaikan redaksional);

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima, oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak ada bukti/kekuatiran bahwa Tergugat mengalihkan objek sengketa dan terhadap objek sengketa tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka tuntutan ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam, sebagaimana dipertimbangkan diatas Majelis telah menyatakan Tergugat terbukti atau perbuatan Tergugat disimpulkan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum keenam beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh, oleh karena surat yang dimaksud dalam petitum tersebut tidak disebut secara rinci dan tegas, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan, oleh karena Tergugat telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berdampak pada Penggugat mengalami kerugian tidak dapat menguasai objek, maka petitum kedelapan ini dapat dikabulkan. Dalam gugatannya Penggugat antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi petitum Penggugat, redaksional petitum ini perlu dirubah agar putusan ini dapat dimaknai dan dieksekusi dengan baik, maka tanah sewa harus dikembalikan dengan menunjuk luas dan batas-batas, khusus batas utara akan merujuk hasil pemeriksaan setempat/keadaan sekarang dan juga keterangan Saksi yang menerangkan sebelah utara berbatasan dengan bangunan yang ditempat marga

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg

Disclaimer

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



sinaga. Dan objek bangunan harus dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan bangunan sebagaimana ukuran yang terdapat pada bukti P-1, sebagaimana lengkapnya dalam amar putusan. Namun demikian sebagai bentuk kesadaran akan *moral justice* Majelis mendorong Penggugat bersedia memberikan kompensasi sesuai kemampuan Penggugat atas bangunan rehaban bangunan yang sudah dibuat Tergugat mengingat penguasaan Tergugat sudah lama sekali dan tempat tersebut selama ini juga dimanfaatkan sebagai pencaharian Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan, oleh karena kerugian materil maupun immaterial yang didalilkan Penggugat tidak dapat dibuktikan secara rinci dan tegas, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesepuluh, berdasarkan ketentuan mengenai uang paksa dalam Pasal 606a Rv, tuntutan ini dipandang sebagai *trigger* agar Tergugat segera melaksanakan putusannya secara sukarela, maka tuntutan ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan maka terhadap jumlah atau besarnya akan disebutkan Majelis Hakim dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sedangkan petitum kesebelas menurut Majelis Hakim tuntutan ini tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka tuntutan ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini akan dipertimbangkan nanti secara khusus dalam bagian pertimbangan hukum pembebanan biaya perkara dalam bagian konvensi dan dalam bagian rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk sebagian dan ditolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh alat bukti yang tidak dipertimbangkan secara khusus dipandang tidak relevan atau tidak spesifik menunjuk objek perkara maka dikesampingkan oleh Majelis;

II. DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik bangunan (objek perkara) dan akibat tindakan Tergugat Rekonvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi telah membuat malu Penggugat Rekonvensi dan menimbulkan kerugian yang sangat besar;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi telah menyangkal dan menolak dengan tegas;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mencermati gugatan rekonvensi ini sangatlah berhubungan dan erat kaitannya dengan gugatan konvensi, maka secara *mutatis mutandis* Majelis menyitir kembali segala pertimbangan dalam Konvensi dalam gugat Rekonvensi untuk dijadikan pula pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai pokok permasalahan yang dijadikan dasar gugatan dalam rekonvensi telah dipertimbangkan secara khusus oleh Majelis Hakim di bagian dalam konvensi, sehingga berdasarkan uraian tentang fakta yuridis dan penilaian hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, akhirnya telah disimpulkan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dipandang sebagai pihak yang kalah dengan konsekuensi harus dihukum membayar biaya perkara yang ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, RBg, Yurisprudensi MA.RI., dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Bawedy Simanjuntak;
3. Menyatakan sah surat jual beli tanggal 18 Agustus 2603 Tahun Jepang (1943 Tahun Masehi) antara Herman Pangaribuan dan Antonius Siahaan;
4. Menyatakan sah Perjanjian No. 38/ST/DPKP-P/X/2016 tentang Pengalihan Sewa Menyewa dengan pihak Pemerintah Kab. Toba Samosir;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai serta mengklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);



6. Menghukum Tergugat dengan menyerahkan tanah sewa yang berada di Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. Toba Samosir dengan luas 135 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 Jl. Sisingamangaraja No. 94 Kec. Porsea, Kab. 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 diusahai dengan leluasa oleh Penggugat;

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

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- 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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2019, oleh kami, Arief Wibowo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Azhary P. Ginting, S.H., M.H., dan Hans Prayugotama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg, tanggal 7 November 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. Limbong, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Azhary P. Ginting, S.H.

Arief Wibowo, S.H., M.H.

Hans Prayugotama, S.H.

Panitera Pengganti,

A. Limbong, S.H.

Perincian biaya perkara:

PNBP.....	Rp. 30.000,00
Biaya pemberkasan/ATK.....	Rp. 100.000,00
Biaya panggilan sidang.....	Rp. 290.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 1.150.000,00
Biaya materai.....	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 10.000,00

Jumlah :

Rp. 1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah)