



PUTUSAN

Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

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 **PEMBANDING**.....semula.....
TERGUGAT;

L a w a n

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 Tampungolon, Kecamatan Balige, Toba Samosir, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING**.....semula.....**PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 November 2019 Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg, ditingkat banding;
2. Pengunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 November 2019 Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tentang hari Sidang Perkara ini tanggal 18 November 2019 Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal 6 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige tanggal 6 November 2018 dibawah register perkara Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg telah mengajukan gugatan terhadap Terbanding semula Penggugat atas hal-hal sebagai berikut :

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

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



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
 - c. Sebelah Timur : Toga Tampubolon
 - d. Sebelah Barat : Jalan Besar
 - Bagunan 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 diatasSelanjutnya disebut : OBJEK PERKARA
8. Bahwa semasa hidupnya Alm. Bawedy Simanjutak 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mengusahi 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 mendudukan 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

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

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 (*Ontechtmategie 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 rupia) 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

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



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 diatasnya atau objek perkara kseluruhannya, 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 diatasnya 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*);
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)*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Menyatakan sah dan berharga surat jual 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 (*conserveitoir 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;
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*);

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Januari 2019 terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI ;

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

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



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 :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang dengan tegas pula diakui akan kebenarannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Onvankelijkveerklaard) ;
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

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

tetap melunasi kewajibannya kepada Pemerintah termasuk membayar 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

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

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

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

memasang listrik dan membayar biaya listrik kepada PLN atas nama Tergugat dan orangtua Tergugat yang bernama SANIANG dan tidak ada yang keberatan ;

13. Bahwa Tergugat sangat kepingin sekali bertemu kepada yang mengaku ngaku sebagai ahli waris dari Antonius Siahaan, 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 tunggakan dengan 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 Daerah Kabupaten Tingkat II Toba Samosir yang menyatakan bahwa perpanjangan sewa atas tanah dilakukan setiap 5 (lima) tahun, paling terakhir 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 terakhir 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 :

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 REKONVENSI

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 :

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 hokum 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

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

kerugian yang tak terhitung 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 miliar 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 terhitung 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 KONVENSİ

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ

- Mengabulkan Gugatan Penggugat d.r seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat d.r membayar Ganti Rugi Materiil dan Ganti Rugi Immateriil kepada Penggugat d.r sebesar Rp 2,050,000,000,- (dua miliar 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 KONVENSİ DAN REKONVENSİ

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

A T A U

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

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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 putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 amarnya sebagai berikut :

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 mengusahi 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 diusahi 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;

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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)



II. DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti Akta-akta dan Relaas-relaas yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Akta Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg yang menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat, pada Jumat tanggal 2 Agustus 2019 telah mengajukan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019, diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 3 September 2019 Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg;
3. Akta tanda terima Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, Rabu tanggal 21 Agustus 2019, Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg ;
4. Relaas penyerahan Memori banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg ;
5. Akta tanda terima Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, Kamis tanggal 24 Oktober 2019, Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg ;
6. Relaas penyerahan Kontra Memori banding oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Balige telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Pembanding semula Tergugat pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2019 Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg;

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



7. Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Balige pada hari Rabu tanggal 7 Agustus 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Pemanding semula Tergugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
8. Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding semula Penggugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat tersebut telah mengajukan Memori Banding tanggal 20 Agustus 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

KEBERATAN KE-SATU :

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DENGAN BAIK KEBERADAAN SURAT PERJANJIAN NOMOR ; 38/ST/DKKP-P/X/2016 TERTANGGAL 3 OKTOBER 2016 SEBAGAI BERIKUT ;

1. Bahwa Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 tersebut adalah Perjanjian antara Bawedi Simanjuntak dengan Pemerintah Kabupaten Kabupaten Toba Samosir perihal : sewa menyewa tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir yang terletak di Porsea, Kabupaten Toba Samosir ;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara a quoadalah Bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea, Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir ;
3. Bahwa dalam Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 pada pasal 1 dinyatakan “ Pengalihan hak sewa tanah dari Antonius Siahaan kepada Bawedi Simanjuntak “ Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dengan baik :

Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hak dan kewajiban semua Warga Negara dan / atau masyarakat lebih khusus masyarakat Kabupaten Toba Samosir mempunyai hak dan kewajiban yang sama atas tanah sewa "yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Toba Samosir ;
2. Bahwa pengalihan hak sewa tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir Dari Antonius Siahaan kepada Bawedy Simanjuntak tanpa melalui proses yang baik dan benar (tanpa SOP yang baik dan benar) ;
3. Bahwa " Hak sewa " atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir, bukanlah merupakan " Hak Waris " dari Antonius Siahaan kepada Bawedy Simanjuntak oleh karenanya pengalihan hak sewa dari Antonius kepada Bawedy Simanjuntak yang mengaku ngaku ahli waris dari Antonius Siahaan adalah tidak dapat dibenarkan ;
4. Bahwa Antonius Siahaan telah lama meninggal dunia, anak-anak dan atau yang menjadi ahli waris dari Antonius Siahaan juga tidak diketahui dengan jelas, jadi pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Toba Samosir dari Antonius Siahaan kepada Bawedy Simanjuntak adalah tidak jelas, artinya adalah orang yang telah lama meninggal dunia telah mengalihkan hak sewa atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir kepada Bawedy Simanjuntak pada tahun 2016, dalam hal ini orang yang mengalihkan hak sewa tanah milik Pemerintah telah lama meninggal dunia mengalihkan hak sewa kepada orang yang masih hidup ;
5. Bahwa pada pasal 4 (empat) Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016, menyebutkan bahwa Penyewa (Bawedy Simanjuntak) wajib atau harus membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Pemerintah ;

Bahwa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan selama ini (sampai tahun 2019) kepada Pemerintah adalah Tergugat / Pembanding atas nama orangtua Tergugat yang bernama SANIANG SITINJAK ;

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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 oleh karena salah satu yang dipersyaratkan dalam Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tidak dapat dipenuhi oleh Penyewa tanah yang bernama Bawedy Simanjuntak, oleh karena itu Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 harus dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tanpa mempertimbangkan keberadaan Tergugat diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir tersebut , dan juga tidak mempertimbangkan dengan baik keberadaan Tergugat / Pembanding diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir selama kurang lebih 50 (lima puluh) tahun lamanya dengan menunaikan kewajibannya dengan baik , kemudian dari keterangan tersebut seharusnya Majelis Hakim telah memperoleh kesimpulan ada cacat hukum dalam Surat Perjanjian Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 yakni antara lain : dalam perjanjian tersebut orang yang sudah meninggal dunia mengalihkan hak sewa tanah milik Pemerintah Kabupaten Samosir kepada Bawedy Simajuntak (sekarang sudah meninggal dunia) dan tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dipersyaratkan oleh Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 38/ST/DKKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 serta Surat Perjanjian tersebut berakhir pada tahun 2021 ;

KEBERATAN KE-DUA ;

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE TIDAK DENGAN CERMAT MENILAI DAN MEMPERTIMBANGKAN DALIL GUGATAN DAN MENGHUBUNGKAN DENGAN KETERANGAN SAKSI –SAKSI ;

Bahwa memperhatikan dalil Penggugat pada point 7 (tujuh) yang menyatakan objek perkara adalah **sebuah rumah tinggal** yang terletak di atas tanah tanah milik pemerintah Kabupaten Toba Samosir, yang dikenal dan diketahui di Jalan Sisingamangaraja No.94 Kelurahan Porsea, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir ;

Bahwa menurut dalil gugatan Penggugat, rumah tinggal tersebut adalah milik ANTONIUS SIAHAAN berdasarkan jual – beli antara ANTONIUS SIAHAAN

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

dengan HERMAN PANGARIBUAN yang terjadi pada 18 Agustus 1943 dan rumah tinggal itu berada diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Pemerintah Kabupaten Toba Samosir ;

Bahwa atas dalil tersebut Tergugat telah membantahnya dengan keras, sebab pada tahun 1943 Indonesia belum merdeka, artinya Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara belum ada, dan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara baru ada setelah Indonesia merdeka ;

Bahwa tanah tempat dimana bangunan itu berdiri, Penggugat dan Tergugat mengakui dengan tegas adalah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Pemerintah Tkt II Kabupaten Toba Samosir ;

Bahwa saksi Tergugat/Pembanding yang bernama ROSDIANA BR GURNING dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada tahun 1966 tidak ada bangunan rumah tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Kabupaten Toba Samosir tersebut, masih rawa-rawa (fakta hukum). Dan pada tahun 1966/1967 orangtua Tergugat yang bernama SANIANG SITINJAK membuat rumah tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Pemerintah Kabupaten Toba Samosir, jadi Tergugat / Pembanding telah tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Kabupaten Toba Samosir selama lebih **50 (lima puluh) tahun lamanya** ;

Bahwa Penggugat / Terbanding dalam dalil Gugatannya pada point 9 (Sembilan) telah dengan tegas menyatakan bahwa Tergugat / Pembanding telah tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Kabupaten Toba Samosir selama kurang lebih **40 (empat puluh) tahun**, selanjutnya dalil Penggugat / Terbanding menyatakan “tanpa perjanjian terlulis dengan ANTONIUS SIAHAAN “ bagaimana ada perjanjian tertulis antara Tergugat / Pembanding dengan ANTONIUS SIAHAAN ? sementara yang namanya ANTONIUS SIAHAAN tidak ada dan tidak dikenal di Porsea ;

Bahwa saksi dari Penggugat / Terbanding yang bernama MUSA MANURUNG, PARLINDUNGAN PANGARIBUAN dan BORNOK NAPITUPULU , dan saksi Tergugat yang bernama ROSDIANA BR GURNING, LAMRIA BR MANURUNG (Mantan Lurah di Porsea) dan EDWARD SIDABUTAR (Lurah di Porsea) menyatakan tidak mengetahui dan tidak mengenal ANTONIUS SIAHAAN (lihat kembali keberatan ke-satu diatas) ;

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, tidak mempertimbangkan dengan baik keterangan para saksi, dengan dalil Gugatan Penggugat / Terbanding dalam perkara ini ;

KEBERATAN KE – TIGA :

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE TIDAK CERMAT DAN TELITI MEMPERTIMBANGKAN BANGUNAN RUMAH YANG TERLETAK DI JALAN SISINGAMANGARAJA NO.94 PORSEA KELURAHAN PORSEA, KABUPATEN TOBA SAMOSIR ADALAH MILIK TERGUGAT / PEMBANDING

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada keberatan ke-dua diatas, para saksi Penggugat / Terbanding dan saksi para Tergugat dengan tegas menyatakan tidak mengenal dan mengetahui ANTONIUS SIAHAAN. Dan saksi Tergugat / Pembanding yang bernama ROSDIANA GURNING telah menerangkan dipersidangan bahwa tahun 1966 tidak ada bangunan rumah tempat tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Pemerintah Kabupaten Toba Samosir tersebut dan pada ketika itu masih bentuk rawa-rawa (fakta hukum) kemudian pada tahun 1966 / 1967 Tergugat / Pembanding membangun rumah tempat tinggal diatas tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Tapanuli Utara sekarang Kabupaten Toba Samosir , yang lebih dikenal dengan Jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea , jadi jelaslah bahwa bangunan rumah tempat tinggal Tergugat / Pembanding adalah rumah miliknya sendiri ;

Bahwa kemudiannyang menjadi pertanyaan adalah bagaimanakah bangunan rumah yang diperkarakan oleh Penggugat / Terbanding bentuknya bagaimana ? sebab menurut fakta hukum bangunan rumah pada tahun 1966 sudah tidak ada.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada pertimbangan maupun dalam amar putusan pada point 5 (lima) yang menyatakan “ *Perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengusahai serta menklaim kepemilikan dari bangunan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum* “ , adalah pertimbangan ataupun putusan yang sangat berlebihan dan tanpa dasar hukum yang benar ;

Bahwa oleh karena amar putusan yang tidak benar tersebut Tergugat / Pembanding memohon dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di Medan berkenan memutuskan agar perbuatan Tergugat

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

yang menempati bangunan rumah tempat tinggal yang dibangunnya sendiri dinyatakan bukan perbuatan melawan hukum ;

KEBERATAN KE – EMPAT

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DENGAN BAIK BUKTI-BUKTI SURAT YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT/PEMBANDING DAN KETERANGAN SAKSI ;

Bahwa sebagaimana diterangkan oleh Tergugat / Pembanding pada keberatan ke – satu, ke-dua, dan keberatan ke – tiga diatas, Tergugat / Pembanding dan Para saksi baik saksi dari Penggugat / Terbanding maupun para saksi Tergugat dipersidangan telah menyatakan dengan tegas “ tidak kenal dan tidak mengetahui “ orang yang bernama ANTONIUS SIAHAAN ;

Bahwa keterangan saksi ROSDIANA BR GURNING dipersidangan menyatakan dengan tegas bahwa pada sekitar tahun 1966 tidak ada bangunan rumah tempat tinggal diatas tanah milik Pemerintah Daerah Tapanuli Utara sekarang milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir yang terletak dan dikenal sekarang dengan Jalan Sisingamangaraja No.94 Porsea , Kelurahan Porsea, Kabupaten Toba Samosir ;

Bahwa Tergugat / Pembanding dan keluarganya telah tinggal diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara sekarang milik Pemerintah Kabupaten Toba Samosir pada alamat Jalan Sisingamangaraja No. 94 Porsea , Kelurahan Porsea, Kabupaten Toba Samosir semenjak tahun 1966/1967 dan tidak ada yang merasa keberatan dari pihak lain ;

Bahwa sebagai yang menempati tanah milik Pemerintah, Tergugat / Pembanding telah melakukan kewajibannya salah satunya membayar pajak kepada Pemerintah yang **dibuktikan dengan bukti surat T- 1 sampai dengan T – 21**. Dan kemudian membayar sewa tanah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Utara yang dibuktikan dengan **bukti surat T – 23 sampai dengan T – 31**. Kemudian membayar sewa tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toba Samosir dibuktikan dengan **bukti surat T – 32 sampai dengan T – 39 ;**

Bahwa oleh karena bangunan rumah yang berada diatas tanah milik Pemerintah adalah milik Tergugat / Pembanding jadi tidak pernah membayar sewa rumah kepada siapapun, dan hanya membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pemerintah dan dibuktikan dengan bukti surat T – 40 sampai dengan T – 55, dan Pajak Bumi dan Bangunan

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

tersebut adalah atas nama orangtua Tergugat / Pembanding yang bernama SANIANG SITINJAK, serta Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 ini telah dibayar kepada Pemerintah atas nama orangtua Tergugat/Pembanding yang bernama SANIANG SITINJAK ;

Bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut diatas, perlu dikemukakan Tergugat / Pembanding dinyatakan telah tinggal membuat usaha kedai kopi diatas tanah sewa milik Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Utara, yang dibuktikan dengan **bukti surat T -57 sampai dengan bukti surat T - 65** atas nama orangtua Tergugat / Pembanding yang bernama SANIANG SITINJAK ;

Bahwa saksi Penggugat / Terbanding yang bernama MUSA MANURUNG, PNS pada Dinas Koperindag Kabupaten Tobasa, dan PARLINDUNGAN PANGARIBUAN, PNS pada Dinas Pasar pada Dinas Pasar Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir MEMBENARKAN ketika Tergugat / Pembanding memperlihatkan Bukti Surat T - 32 sampai dengan Bukti Surat T - 38 yakni bukti pembayaran sewa tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba Samosir. Dan kedua saksi tersebut juga membenarkan bahwa Tergugatlah / Pembanding yang membayar sewa tanah milik Pemerintah Kabupaten Tkt II Toba Samosir selama ini ;

KEBERATAN KE - LIMA

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DENGAN BAIK TENTANG ADANYA PERATURAN DAERAH (PERDA) YANG MENYATAKAN BAHWA PENYEWAAN ASSET PEMERINTAH TINGKAT II KABUPATEN TAPANULI UTARA ATAUPUN PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KABUPATEN TOBA SAMOSIR ;

Bahwa sejak pada masa Pemerintahan Daerah Tingkat II Kabupaten Tapanuli Utara telah ada Peraturan Daerah (Perda) tentang penyewaan asset (tanah) milik Pemerintah kepada orang-orang dan / atau badan hukum ;

Bahwa pada masa Pemerintahan Daerah Tingkat II Kabupaten Tapanuli Utara, Pemerintah Daerah Tkt II Toba Samosir juga tidak mengetahui dan tidak mengenal yang namanya ANTONIUS SIAHAAN, demikian juga Tergugat / Pembanding tidak mengenal dan tidak mengetahui ANTONIUS SIAHAAN.

Bahwa untuk mengetahui dan mengenal ANTONIUS SIAHAAN maupun ahli waris dari ANTONIUS SIAHAAN, Tergugat / Pembanding sengaja menunggak pembayaran sewa tanah milik Pemerintah Tkt II Kabupaten Tapanuli Utara ;

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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 atas tunggakan pembayaran sewa tanah milik Pemerintah Tkt II Kabupaten Tapanuli Utara tersebut, Pemerintah Tkt II Kabupaten Tapanuli Utara mengadakan pemanggilan terhadap ANTONIUS SIAHAAN ataupun keturunannya / ahli warisnya dengan melayangkan **SURAT PANGGILAN, Nomor : 11/9-Penda/1986 yang ditanda tangani oleh S.V.SIMANJUNTAK tetapi yang namanya ANTONIUS SIAHAAN maupunketurunannya tidak diketahui keberadaannya ;**

Bahwa pada intinya SURAT PANGGILAN tersebut diadakan adalah guna membayar tunggakan sewa tanah milik Pemerintah Tkt II Kabupaten Tapanuli Utara dengan ancaman akan dilakukan santie sesuai dengan Undang-Undang No.19 Tahun 1959 dan Peraturan Daerah Tingkat II Tapanuli Utara yaitu Pelaksanaan proses penyitaan. Dan yang namanya ANTONIUS SIAHAAN maupun keturunannya **TIDAK ADA.---- Lihat Bukti Surat : T – 22 , SURAT PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II TAPANULI UTARA, Nomor : 11/9-Penda/1986 ;**

Bahwa secara faktual orangtua Tergugat / Pembanding lah yang menempati rumah miliknya yang berada diatas tanah sewa milik Pemerintah Tkt II Tapanuli Utara sejak tahun 1966/1967 maka oleh karenanya Pemerintah Daerah Tingkat II Tapanuli Utara mengizinkan dan mengakui dengan sebenarnya bahwa Tergugat/Pembanding adalah pihak yang sah membayar sewa tanah milik Pemerintah tersebut ;

Bahwa selanjutnya, sesuai bergulirnya waktu tanah sewa tersebut beralih kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Toba Samosir , dan juga membuat Peraturan Daerah tentang asset milik Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba Samosir, dan yang terakhir kali adalah : Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor : 22 Tahun 2012, pada pasal 30 ayat (2) Peraturan Daerah tersebut menyatakan : “ *Jangkawaktu penyewaan barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapatdiperpanjang* “ ;-----

Lihat Bukti Surat T – 56, PERATURAN DAERAH KABUPATEN TOBA SAMOSIR NOMOR : 22 TAHUN 2012 :

Bahwa melihat fakta tersebut, tanah sewa milik Pemerintah tersebut seharusnya sudah disita , tetapi oleh karena selama ini yang namanya ANTONIUS SIAHAAN dan keluarganya tidak tahu keberadaannya , secara factual Tergugat/Pembandinglah yang membayar sewa tanah sewamilik pemerintah tersebut sejak dari tahun 1966 hingga tidak dilakukan penyitaan ;

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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)



Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan memutus perkara ini yang hanya berpedoman kepada Surat Perjanjian Sewa menyewa Nomor : 38/ST/DPKP-P/X/2016 tanggal 3 Oktober 2016 hingga dalam amarnya point 6 (enam) menghukum Tergugat menyerahkan tanah sewa milik Pemerintah Tingkat II Toba Samosir kepada Penggugat tanpa mempertimbangkan hal-hal yang telah diuraikan diatas adalah **TIDAK ADIL** oleh karena itu Tergugat / Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menolak Gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan keadilan ;

KEBERATAN KE – ENAM

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE, DALAM AMAR PUTUSANNYA MEMUAT BATAS-BATAS TANAH PERKARA SESUAI EKSEPSI TERGUGAT, TETAPI EKSEPSI TERGUGAT DITOLAK ;

Bahwa dalam dalil Gugatan pada point 7 (tujuh) menyatakan bahwa tanah sewa milik Pemkab Toba Samosir dan bangunan tanah sewa seluas 135 m² yang beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.94 Kecamatan Porsea Kabupaten Toba Samosir dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : **Guru Jeremias Siagian ;**
- Sebelah Selatan : Jalan Besar ;
- Sebelah Timur : Toga Tampubolon ;
- Sebelah Barat : Jalan besar;

Bahwa batas-batas objek perkara Tergugat / Pembanding mengajukan eksepsi terhadap batas-batas objek perkara adalah sebagai berikut :

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

Bahwa pada sidang lapangan / peninjauan setempat yang diadakan pada hari Jumat tanggal 22 Februari 2019 diperoleh Fakta sebagai berikut

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

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa batas-batas objek perkara adalah sesuai dengan batas-batas dalam eksepsi Tergugat/Pembanding bukanlah sesuai dengan batas-batas sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat/Terbanding. Dan dalam putusan Nomor : 111 / Pdt.G / 2018 / PN-Blg tanggal 24 Juli 2019, Majelis Hakim membuat objek perkara sesuai dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding Tetapi EKSEPSI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT / PEMBANDING DITOLAK ;

Bahwa objek perkara dalam suatu perkara perdata adalah merupakan hal yang sangat penting, dalam perkara a quo Tergugat telah membuktikan eksepsinya, dan dalam amar putusan objek perkara dimuat sebagaimana eksepsi Tergugat, Cuma di dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan bahwa eksepsi Tergugat / Pembanding **DITOLAK** :

KEBERATAN KE-TUJUH

BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIGE, MENOLAK EKSEPSI TERGUGAT / PEMBANDING DENGAN ALASAN PENGUGAT SUDAH MENYURATI PEMKAB KABUPATEN TOBA SAMOSIR ;

Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo adalah bangunan yang berada diatas tanah sewa milik Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba Samosir;

Bahwa tanah sewa milik Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba Samosir dikuasai dan diusahai oleh Tergugat, jelas Pemerintah Daerah Tingkat II Toba Samosir memiliki keterkaitan dalam perkara a quo ;

Bahwa menurut Ny.RETNOWULAN SUTANTIO S.H dan ISKANDAR OERIPKARTAWINATA S.H dalam bukunya “ HUKUM ACARA PERDATA dalam TEORI dan PRAKTEK , Penerbit Mandar Maju Bandung, 1997 pada halaman 2 , mengutip Yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1072 K /Sip/1982 tanggal yang kaedah hukumnya adalah : Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa, dan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikut sertakan ; Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat dengan seksama serta keterkaitan Pemerintah Daerah Tingkat II Toba Samosir dalam perkara a quo, tetapi Penggugat tidak menariknya sebagai pihak dalam perkara ini mengakibatkan

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

Gugatan Penggugat kurang sempurna dan hal ini merupakan SIFAT HUKUM ACARA PERDATA Indonesia ;

Bahwa hal ini telah kami ajukan sebagai eksepsi dari Tergugat / Pembanding, tetapi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabaikannya, dan / atau tidak mempertimbangkannya dengan baik ;

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor : 111/Pdt.G/2018/PN-Blg tanggal 24 Juli 2019 pada halaman 17 angka 6, dan angka 7 dan pada angka 6 menyebutkan : “ ***bahwa Penggugat sudah menyurati Pemerintah Kabupaten Toba Samosir dalam permohonan penyelesaian sengketa pada tanggal 23 April 2018*** “, selanjutnya pada angka 7 menyatakan : “ ***bahwa pada tanggal 3 September 2018 Pemerintahan Kabupaten 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*** “ ;

Bahwa hal diatas telah memberikan bukti yang kuat Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten TobaSamosir mempunyai keterkaitan dalam perkara ini ;

Bahwa walaupun Penggugat mengadakan pertemuan dengan Tergugat di Kantor Camat juga dengan Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Toba Samosir untuk melakukan perundingan, namun hal itu bukan lah merupakan Sifat dari Hukum Acara Perdata di Pengadilan;

Bahwa oleh karena Penggugat dalam Gugatannya tidak mengikut sertakan Pemerintah Kabupaten Toba Samosir sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna (Sifat Hukum Acara Perdata Indonesia) hingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkveerrklaard) dengan alasan **kurang pihak** ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai dalam MEMORI BANDING ini, Tergugat / Pembanding memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memberi putusan yang amarnya berbunyi :

M E N G A D I L I

- Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat ;
- Membatalkan Putusan Negeri Balige Nomor : 111/Pdt.G/2018/PN-Blg tanggal 24 Juli 2019 ;

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding ;
- Menghukum Penggugat / Terbanding membayar biaya perkara ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang mulia, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (eks aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 24 Oktober 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Balige atas Perkara Perdata register Nomor: 111/PDT.G/2018/PN-Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019 telah sesuai dengan dengan duduk perkara dan begitupun dengan pertimbangan hukumnya sesuai dengan analisa hukum dalam perkara.
2. Bahwa dalam Memori Banding Pembanding menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan memutus perkara a quo tidak mempertimbangkan dengan baik keberadaan surat perjanjian No; 38/ST/DK KP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016.

Bahwa sangat jelas terkait surat perjanjian No; 38/ST/DK KP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 sebagai dasar alasan Pembanding hanyalah pembenaran dan tidak masuk akal, karena sangat jelas dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Balige tak satupun terkait tanah sewa berhubungan dengan Pembanding secara history hak hukum.

Bahwa sangat jelas tanah sewa yang merupakan mili Pemerintah Kab. Toba Samosir itu tidak berhubungan apapun dengan Pembanding. Terbukti tak satu pun Bukti yang diajukan oleh Pembanding ke Pengadilan Negeri Balige yang menyatakan bahwa Pembanding pernah berhubungan terkait perjanjian dengan Pemerintahan Kab. Toba Samosir soal tanah sewa.

Bahwa alasan karena Pembanding yang membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) di buat sebagai alibi, padahal Pembanding sendiri sadar bahwa saat dia membayar PBB tersebut hanya sebagai penyeter saja, karena yang dia bayarkan adalah atas nama Antonius Siahaan dan Bawedy Simanjuntak.

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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, Pembanding sendiri mengakui bahwa persoalan sebenarnya terkait Bangunan di atas tanah sewa milik Pemerintah Kab. Toba Samosir, yang tak ada hubungannya dengan surat perjanjian No; 38/ST/DKKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016. Karena sebelumnya saat mediasi dengan Pemerintahan Kab. Toba Samosir sudah lah tuntas terkait masalah Tanah sewa bahwa Pembanding dan Terbanding mengakui bahwa tanah sewa adalah milik Pemerintahan Kab. Toba Samosir yang disewakan kepada suami Terbanding Bawedy Simanjuntak atau sebelumnya kepada Antonius Siahaan.

Bahwa Terbanding tidak pernah melanggar aturan maupun regulasi terkait perjanjian tanah sewa kepada Pemerintahan Kab. Toba Samosir, karena dengan aturan dari sewa tanah tersebutlah Terbanding meminta agar Pembandi meninggalkan rumah milik Terbanding yang tepat berada di atas tanah sewa tersebut. Yang artinya, Pembanding mencari-cari alasan agar seakan-akan Terbanding itu tidak taat aturan, padahal Pembanding yang mengklaim hak kepemilikan Terbanding atas bangunan a quo.

3. Bahwa Pembanding sudah melakukan kesalahan dengan menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige tidak dengan cermat menilai dan mempertimbangkan dalil gugatan dan menghubungkan dengan keterangan saksi-saksi.

Bahwa Pembanding ingin mengecoh atau sengaja ingin mengaburkan perkara dengan hanya mengutip sebagian dari pada dalil Terbanding dalam gugat. Karena dalam dalil gugatan dan bukti surat jual beli antara Antonius Siahaan dengan Herman Pangaribuan yang diserahkan oleh Terbanding sangat jelas bahwa tahun yang digunakan adalah tahun jepang yaitu 18 Agustus 2603 yang jika di konversi ke tahun masehi yaitu tahun 1943 , yang artinya sangat jelas bahwa Indonesia juga belum merdeka sehingga menggunakan tahun Jepang.

Bahwa sebelumnya dalam dalil-dalil pemeriksaan perkara a quo di Pengadilan Negeri Balige, Terbanding juga sudah menjelaskan bahwa sebelum merdeka daerah objek perkara masuk dalam Keresidenan Tapanuli yang berubah menjadi Kab. Tapanuli setelah merdeka. Juga, terkait tanah sewa merupakan warisan penjajahan yang dulunya disebut

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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

tanah Gementee yang di adopsi setelah merdeka menjadi tanah sewa milik pemerintahan kabupaten sebagai pengelola.

Bahwa dengan demikian antara surat jual beli antara Antonius Siahhaan dan perjanjian No; 38/ST/DKKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 masih mengadopsi cara pemerintahan penjajah, sehingga terlihat di antara kedua surat tersebut dari batas dan bentuk tanah dan bangunan serta ukuran dan alamatnya sesuai dengan fakta lapangannya.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas bisa disimpulkan bahwa Pemanding hanya mencari-cari alasan tanpa membuktikan kepemilikannya terkait perkara a quo. Yang seharusnya menunjukkan perbandingan bukti kepemilikan, bukan malah ingin keluar dari substansi perkara untuk mengaburkan pemeriksaan.

4. Bahwa Pemanding juga melakukan kesalahan fatal dengan menuduh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige tidak cermat dan teliti mempertimbangan Bangunan Rumah yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 94 Porsea Kelurahan Porsea, Kab. Toba Samosir adalah mili Tergugat/ Pemanding.

Bahwa Pemanding tidak cermat dalam mendengarkan dan menangkap kesaksian Rosdiana Gurning dengan mengatakan bahwa Rosdiana Gurnig telah menerangkan dipersidangan bahwa tahun 1966 tidak ada bangunan rumah tempat tinggal di atas tanah milrintah Kab. Tapanuli Utara sekarang Kab. Toba Samosir dan ketika itu rawa-rawa kemudia tahun 1966/1967 Pemanding membangun rumah tempat tinggal di atas milik pemerintah Kab. Tapanuli Utara sekarang Kab. Toba Samosir. Padahal, dengan jelas dalam persidangan bahwa Rosdiana Gurning pada tahun 1966 telah melihat ayah dari Pemanding telah menempati bangunan objek perkara dan saksi tidak melihat siapa yang membangun bangunan tersebut.

Bahwa sangat keliru dan beresiko bagi Pemanding jika ingin mengaburkan kesaksian sorang saksi yang di periksa di persidangan. Karena dalam pemeriksaan di persidangan sangat jelas bahwa Pemanding dan maupun ayahnya tidak memiliki hubungan sejarah hak terkait tanah sewa milik pemerintahan Kab. Toba Samosir tersebut, baik dari masa pra merdeka maupun paska kemerdekaan Republik Indonesia. Lantas, apa dasarnya Pemanding mengklaim membangun bangunan di Tanah sewa tersebut? Tentu tidak ada kecuali Pemanding

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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)



memiliki hubungan dengan orang yang memiliki Hak sewa tanah yaitu Antonius Siahaan (kakek Terbanding).

Bahwa selain itu, tidak ada logikanya jika Pembandinglah yang membangun bangunan diatas tanah sewa milik pemerintah tersebut, artinya jika seseorang berpindah tempat, tentu di tempat selanjutnya harus sudah siap huni, lantas dari mana asal Pembanding yang tidak memiliki history kepada objek perkara maupun tanah sewa itu, tiba-tiba bisa tinggal di bangunan yang katanya dibangun dari nol oleh pembanding. Dimana tinggal keluarga Pembanding selama masa proses pembangunannya? Tentu tidak masuk akal dan sangat kabur. Kecuali terkait rehab-rehab bangunan yang dilakukan Pembanding itu sesuai dengan pengakuan dari Terbanding dengan tegas.

Bahwa oleh karena itu, amar Putusan Pengadilan Negeri Balige dengan segala nalisa hukum dan pertimbangannya sudahlah sangat sesuai dengan fakta persidangan, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara ini menolak Permohonan Banding Pembanding ini

5. Bahwa Pembanding salah menafsir jika mengatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige tidak mempertimbangkan dengan baik bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat/ Pembanding dan keterangan saksi.

Bahwa dalam konklusi Penggugat/Terbanding sudah sangat jelas mengatakan bahwa bukti surat yang dilayangkan oleh Pembanding/Tergugat sama sekali tidak membuktikan kepemilikan atas objek bangunan dalam perkara, demikian dengan hak sewa tanah sewa milik Pemerintah Kab. Toba Samosir. Melainkan bukti kepemilikan usaha yang terlihat dari pembayaran pajak usaha kedai kopi yang tidak ada hubungannya dengan kepemilikan bangunan dimana usaha kopi itu dijalankan.

Bahwa begitu juga dengan demikian terkait bukti surat pembayaran Sewa Tanah milik Pemerintah Kab. Toba Samosir yang di ajukan Tergugat/Pembanding, bahwasanya jelas disana Tergugat/Pembanding hanya sebagai penyettor untuk membayarkan kewajiban dari hak sewa atas nama Antonius Siahaan maupun Bawedy Simanjuntak.

Bahkan saksi-saksi lainnya menegaskan bahwa Tergugat/Pembanding mengakui bahwa dia melakukan pembayaran uang sewa bangunan

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



dengan rutin sebelumnya kepada Alm.Bawedy Simanjuntak (Suami Terbanding).

6. Bahwa Pembanding juga mengatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige tidak mempertimbangkan dengan baik tentang adanya Peraturan Daerah (PerDa) yang menyatakan bahwa Penyewa Asset Pemerintah Tingkat II Kabupaten Tapanuli Utara Ataupun Derah Tingkat II Kab. Toba Samosir.

Bahwa dari history lahirnya tanah sewa ini sudah Pembanding jelaskan di atas pada Poin 3. Dimana tanah sewa ini diwariskan oleh Penjajahan yang dalam faktanya Kakek dari Bawedy Simanjuntak (Suami Terbanding) yang bernama Antonius Siahaan sudah memiliki hubungan hukum dengan tanah sewa yang milik Pemerintahan Kab. Toba Samosir sekarang, karena jelas pada Tahun 1943 Antonius sudah melakukan transaksi pemindahan hak kepemilikan bangunan objek perkara di Tanah Sewa milik Pemerintahan Kab. Toba Samosir tersebut.

Bahwa dengan demikian Pembanding hanya ingin mencari-cari alasan saja agar hak yang dimiliki Terbanding hilang dan dapat di klaimnya sebagai Haknya. Karena terbukti bahwa Terbanding tidak pernah melanggar Hukum yang berlaku di Pemerintahan Kab. Toba Samosir.

Bahwa dalam posita di Gugagatannya Terbanding juga menegaskan bahwa untuk memenuhi perjanjian dan peraturan yang berlaku di Pemerintahan Kab. Toba Samosir suami Terbanding (Bawedy Simanjuntak) semasa hidupnya sudah berulang kali meminta dengan baik dan benar agar Pembanding mengosongkan bangunan objek perkara agar dapat di ushai sendiri, dan tidak ingin menyewakan bangunan itu kembali.

Bahwa terbukti kalau Pembandinglah yang tidak mau meyerahkan hak yang bukan haknya kepada orang yang patut dan benar seabagi pemilik ha katas bangunan tersebut. Dengan demikian Pembandinglah yang menginginkan Terbanding menjadi seseorang yang melanggar Peraturan Daerah maupun perjanjian antara Pemerintah Kab. Toba Samosir dan Bawedy Simanjuntak.

Bahwa dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh pembanding, karena tidak beralasan dan seakan-akan hanya mencari kesalahan hakim Pengadilan Negeri Balige.

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



7. Bahwa Pembanding juga mengklaim bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige Menggugurkan Eksepsi Tergugat, namun menolak eksepsi Tergugat.]

Bahwa dalam penjelasan hakim dan pertimbangannya sudah sangat jelas bahwa apa yang menjadi amar putusan majelis hakim disesuaikan dengan fakta peninjauan setempat. Namun dalam hal lain majelis hakim juga sudah mempertimbangkan sesuai dengan keterangan-keterangan saksi yang di hadirkan di persidangan seperti Musa Manurung yang juga ASN yang mengurus terkait tanah sewa di Pemerintahan Kab. Toba Samosir menegaskan bahwa batas-batas tanah sewa tersebut adalah ;

Sebelah Utara : Guru Jeremias Siagian;
Sebelah Selatan : Jalan Sigura-gura;
Sebelah Timur : Toga Tampubolon
Sebelah Barat : Jalan Lintas Porsea-Balige;

Bahwa Musa juga menjelaskan bahwa batas-batas sebelah Utara Maupun Sebelah Timur juga merupakan tanah sewa milik Pemerintahan Kab. Toba Samosir. Artiannya meskipun saat ini Sebelah Utara yang menempati bangunan adalah SINAGA, namun dalam berkas sewa menyewa Tanah Pemerintahan Kab. Toba Samosir masih tercatat sebagai Guru Jeremias Siagian. Artiannya biasa saja orang yang menempati bangunan bisa berbeda dengan orang yang memiliki hak sewa tanahnya , Musa Manurung juga menyebutkan hal itu pun sudah terjadi jauh sebelum Kab. Toba Samosir ada. Karena berkas yang mereka terima itu juga dari Kab. Tapanuli Utara di wariskan ke Kab. Toba Samosir.

Bahwa sangatlah perlu melihat nilai historis, sama hal nya dengan Batas Sebelah Timur yang dulunya dimiliki A. Ni Asal Hutajulu Laguboti seperti tertera dalam surat Jual tertanggal 18 Agustus 2603 Tahun Jepang (Tahun 1943 dalam Tahun Masehi) dan sekarang berganti menjadi Toga Tampubolon.

Bahwa dalam surat perjanjian No; 38/ST/DKKP-P/X/2016 tertanggal 3 Oktober 2016 yang diserahkan Pemerintahan Kab. Toba Samosir kepada Terbanding juga dalam Batas Sebelah Utara masih berbatasan dengan Guru Jeremias Siagian. Maka dari itu dimohonkan kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi medan yang memeriksa perkara ini dengan tegas Menolak Permohonan Banding Pembanding.

8. Bahwa dalam fakta persidangan sangat jelas bahwa Pembanding dan Terbanding mengakui dengan tegas bahwa Tanah Sewa adalah milik Pemerintahan Kab. Toba Samosir. Artinya Terbanding hanya diberikan sebagai Hak Sewa dengan jangka waktu yang di tentukan.

Bahwa selanjutnya adalah hak mutlak dari Pemerintahan Kab. Toba Samosirlah kepada siapa tanah sewa itu disewakan. Namun, harus di pahami bahwa kepemilikan tanah dan bangunan itu dua kepemilikan yang berbeda. Jadi jelas bahwa yang digugat Terbanding dalam perkara ini adalah hak milik bangunan milik Terbanding yang di klaim Pembanding miliknya dan itu jelas Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa dengan demikian jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk Perkara (*Feltelijke Groenden*) dan begitu juga pertimbangan Tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini.

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding dahulu Penggugat mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Tenggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 111/Pdt/G/2018/PN Blg. Pada tanggal 24 Juli 2019.
3. Menghukum Pembanding/Terggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.

ATAU

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN

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)



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 20 Agustus 2019, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab-menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu dan lainnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama isi kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tertanggal 24 Oktober 2019, adalah telah sejalan dengan isi putusan Pengadilan Tingkat pertama yaitu menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 maka untuk itu kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding, membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, yang telah mempertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum, dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri, oleh Majelis Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 111/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 24 Juli 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat, berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*), (S. 1927-227.), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Senin** tanggal **6 Januari 2020** oleh kami **LINTON SIRAIT S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **AGUNG WIBOWO, S.H., M.Hum.** dan **SUWIDYA, S.H., LLM.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 15 November 2019, Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **29 Januari 2020** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta **AFRIZAL, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 551/Pdt/2019/PT MDN



AGUNG WIBOWO, S.H., M.Hum.

LINTON SIRAIT S.H., M.H.

SUWIDYA, S.H., LLM.

Panitera Pengganti

AFRIZAL, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.134.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)