



PUTUSAN

Nomor 101/PDT/2025/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**MULIA SUNAR KO**, pekerjaan: Apoteker, agama: Budha, alamat di Jalan Mulawarman No. 6 RT. 025, Pelabuhan, Samarinda Kota, Kota Samarinda, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arifin Simanjuntak, S.H., dan kawan-kawan para Advokat pada Kantor "ARIFIN SIMANJUTAK, S.H., & REKAN" beralamat di Jl. D.I. Panjaitan No. 112, RT. 67, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2024 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No.1489/PAN/HK.2/10/2024 tanggal 2 Oktober 2024, disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**Lawan:**

**1. ELIZABETH TJIA**, pekerjaan: Apoteker, alamat di Jalan Dr. Soetomo No. 35 RT. 039 (Klinik Satya Prima), Sidodadi, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendrik Kusnianto, S.H., M.H., C.L.A dan kawankawan, Para Advokat pada Kantor Hukum HK & Associates yang beralamat Jalan Damanhuri No.3B, RT.66 Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2025 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No.547/SK/2025/PN Smr tanggal 7 Mei 2025, disebut sebagai **Terbanding-I semula Tergugat I**;

**2. FARIDAH THIO**, Pekerjaan: Wiraswasta, alamat di Jalan D.I Panjaitan Komp. Ruko Alaya Blok LA, No. 07, Sungai Pinang Dalam, Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendrik Kusnianto, S.H., M.H., C.L.A dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum HK &



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Associates yang beralamat Jalan Damanhuri No.3B, RT.66 Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2025 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No.546/SK/2025/PN Smr tanggal 7 Mei 2025, disebut sebagai **Terbanding-II** semula **Tergugat II**;

**3. TEDDY WIDARTO**, Pekerjaan: Wiraswasta, alamat di Jalan D.I Panjaitan Perum, Citraland, Blok J1 No. 6 (sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti di wilayah Indonesia), Gunung Lingai, Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendrik Kusnianto, S.H., M.H., C.L.A dan kawan-kawan Para Advokat pada Kantor Hukum HK & Associates yang beralamat di Jalan Damanhuri No.3B, RT.66 Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2025 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No.545/SK/2025/PN Smr tanggal 7 Mei 2025, disebut sebagai **Terbanding-III** semula **Tergugat III**;

## Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 101/PDT/2025/PT SMR tanggal 23 Mei 2025, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 101/PDT/2025/PT SMR tanggal 23 Mei 2025, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca berkas perkara serta salinan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 April 2025 tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, berkas Perkara banding Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 April 2025; yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 April 2025, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp238.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

## Membaca:

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor 22/Bdg/2025/Pdt Smr Jo Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr, yang dibuat oleh Hadi Riyanto, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, yang menerangkan bahwa pada Hari: Kamis, tanggal 24 April 2025 ada menghadap Arifin Simanjuntak, S.H, Kuasa **Pembanding** semula **Penggugat** menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 April 2025;
2. Relas Pemberitahuan Permohonan Banding secara elektronik oleh Suparman:
  - 2.1. kepada Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com), Pengiriman : Selasa, 29 April 2025, Jam 12:11 WIB;
  - 2.2. Kepala Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com) Pengiriman : Selasa, 29 April 2025, Jam 12:11 WIB;
  - 2.3. Kepala Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com) Pengiriman : Selasa, 29 April 2025, Jam 12:11 WIB;
3. Relas Pemberitahuan mempelajari berkas perkara yang disampaikan Suparman, S.H, secara elektronik kepada:
  - 3.1. Kepala Arifin Simanjuntak, S.H. (arifsim1963@gmail.com) Pengiriman Jumat, 02 Mei. 2025, Jam 16:05 WIB;
  - 3.2. Kepala Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com) Pengiriman : Jumat, 02 Mei. 2025, Jam 16:05 WIB;
  - 3.3. Kepala Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com), Pengiriman : Jumat, 02 Mei. 2025, Jam 16:05 WIB.
  - 3.4. Kepala Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik1922@yahoo.com), Pengiriman : Jumat, 02 Mei. 2025, Jam 16:06 WIB.
4. Tanda terima Memori Banding Nomor 22/Bdg/2025/Pdt Smr Jo 205/Pdt.G/2024/PN Smr yang dibuat oleh Hady Riyanto, S.H, Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, menerangkan bahwa pada Hari: Selasa tanggal 29 April 2025 diterima Memori Banding dari Arifin Simanjuntak, S.H, kuasa hukum Pembanding semula Penggugat;

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR

### 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

5. Tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 22/Bdg/2025/Pdt Smr Jo 205/Pdt.G/2024/PN Smr yang dibuat oleh Hady Riyanto, S.H, Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, menerangkan bahwa pada Hari: Rabu tanggal 7 Mei 2025 diterima Kontra Memori Banding dari Hrndrik Kusnianto, S.H.,M.H.,C.L.A kuasa hukum Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III;
6. Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding secara elektronik oleh Suparman, S.H, kepada Hendrik Kusnianto, S.H., M.H. (Adv\_hendrik 1922@yahoo.com) **Pengiriman** : Senin, 05 Mei. 2025, Jam 14:06 WIB;
7. Relas Pemberitahuan/Penyerahan Kontra Memori Banding secara elektronik oleh Suparman, S.H, kepada: Arifin Simanjuntak, S.H. (arifsim 1963@gmail.com), **Pengiriman** : Jumat, 09 Mei. 2025, Jam 16:49 WIB;

Membaca Memori Banding, Kontra Memori Banding serta Berita Acara Persidangan, yang tercantum dalam berkas perkara, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu dipertimbangkan perihal formalitas hukum acara, baik itu formalitas permohonan banding, serta formalitas hukum acara lainnya berupa eksepsi;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama perihal keberatan (eksepsi), sudah tepat dan benar untuk itu perlu dikuatkan;

Menimbang, bahwa dari proses persidangan sampai tingkat putusan di Pengadilan Tingkat Pertama pada pokok perkara diperoleh fakta-fakta hukum:

- Bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Terbanding-I semula Tergugat-I ada menyewakan rumah gono gini yang belum dibagi, kepada Terbanding-III semula Tergugat-III, dengan perantaraan Terbanding-II semula Tergugat-II;;
- Bahwa atas sengketa hukum tersebut, Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan gugatan ditolak dengan pertimbangan telah ada pembatalan perjanjian sewa menyewa (Bukti P-5);

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, maka tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum, untuk itu Pengadilan Tingkat Pertama menolak gugatan Pembanding semula Penggugat;;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya mendalilkan:

- Tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda tersebut, dimana Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara lengkap alasan-alasan Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas tidak cermat;
- Terbanding-I semula Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Terbanding-I semula Tergugat-I telah menyewakan harta gono gini kepada Terbanding-III semula Tergugat-III tanpa persetujuan dari Pembanding semula Penggugat, sebagaimana disebut dalam Perjanjian Sewa menyewa terhitung dari tanggal 3 Juli 2024, yang hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 1974 Pasal 36 ayat (1) yang berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak".
- Bahwa dengan adanya pembatalan Sewa Menyewa tidaklah dengan sendiri hapus perbuatan melawan hukumnya;

Menimbang, dalam Kontra Memori Bandingnya, Para Terbanding semula Para Tergugat mendalilkan:

- Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat sesuai fakta dan bukti di lapangan;
- Adanya pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa menyebabkan unsur kerugian tidak lagi relevan karena sudah kembali kepada keadaan semula, sehingga tidak lagi ada unsur melawan hukum;
- Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:
- Bahwa terlepas dari adanya Pembatalan Sewa Menyewa, faktanya telah ada sebelumnya perbuatan Terbanding-I semula Tergugat-I menyewakan harta gono gini, yang hal itu bertentangan dengan Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 1974 Pasal 36 ayat ( 1 ) yang berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti sesuai fakta hukum adanya perbuatan melawan hukum, untuk itu gugatan beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Pembanding semula Penggugat tentang kerugian moril, tidak dapat dibuktikan sebab keadaan telah kembali kepada keadaan semula dengan adanya pembatalan sewa menyewa, dimana seharusnya yang dituntut adalah kerugian materil yang nyata-nyata dapat dihitung, namun hal ini tidak dituntut, atau menuntut kerugian biaya perkara yang telah dikeluarkan namun sampai saat ini yurisprudensi tidak dapat membenarkannya, karena menurut sistem hukum di Indonesia, hal membiayai Advokat adalah merupakan pilihan, dimana hal itu dapat dilakukan dengan menghadap sendiri di pengadilan;

Menimbang, dengan tidak dikabulkannya tuntutan kerugian moril, maka tuntutan uang paksa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, perihal tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan dengan serta merta, haruslah ditolak karena alat bukti perjanjian maupun pembatalan tidak dalam bentuk surat otentik;

Menimbang, dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, dalil Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, beralasan, untuk itu memori banding tersebut dapat dibenarkan dan dikabulkan, untuk itu putusan pengadilan tingkat pertama tidak perlu dipertahankan lagi dan dibatalkan selanjutnya Majelis Tingkat Banding akan mengadili sendiri;;

Menimbang, dalam hal ini Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding (Dr. Eddy Parulian Siregar, S.H., M.H., berbeda pendapat (dissenting opinion) dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan Perjajian Sewa Menyewa dilakukan pada tanggal 3 September 2024;
- Bahwa Surat Gugatan tanggal 30 September 2024 didaftarkan di Pengadilan Negeri Samaringa tanggal 3 Oktober 2024 dengan Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr;
- Bahwa dengan demikian pembatalan telah terjadi lebih dahulu dari pada pendaftaran gugatan;
- Bahwa dengan demikian dengan diperiksanya pemeriksaan gugatan, perjanjian sewa menyewa telah batal;

Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara filosofi pada hakekatnya apa yang dituntut telah terkabul dalam arti telah kembali kepada keadaan semula;
- Bahwa mengenai hubungan hukum (perikatan) menurut teori kepardataan terjadi dalam 2 (dua) hal yaitu:
  1. Karena kesepakatan (kontak/perjanjian), yang melahirkan hak dan kewajiban;
  2. Karena keadaan (perbuatan) tertentu, yang melahirkan hak dan kewajiban, misalnya melakukan perbuatan melawan hukum misalnya menabrak pejalan kaki karena kelalaian supir, melahirkan hubungan hukum (perikatan) yaitu mewajibkan kepada supir untuk memberikan ganti kerugian;
- Bahwa dengan demikian dalam hal perkara aquo dimana telah ada pembatalan perjanjian sebelum pemeriksaan perkara, sudah tidak ada lagi "perikatan" sebab pada hakekatnya apa yang dituntut telah kembali kepada keadaan semula, dengan adanya pembatalan, sehingga dengan hapusnya perjanjian maka hapuslah kewajiban (memberikan kerugian), sehingga tidak lagi memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, untuk itu sudah tepat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga perlu dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding-I semula Tergugat-I sebagai pihak yang dikalahkan dan yang bertanggung jawab atas keharusan meminta persetujuan Pembanding semula Penggugat, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan termasuk tingkat banding;

Memperhatikan, ketentuan Reglemen Acara Hukum 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 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 205/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 21 April 2025;

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian.
- Menyatakan menurut hukum (*Verklard voor Rechts*) bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai diatas adalah sebagai perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya ;
- Menghukum Terbanding-I semula Tergugat-I, untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, pada hari Selasa tanggal 17 Juni 2025, yang terdiri dari Dr. Eddy Parulian Siregar, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Partahi Tulus Hutapea, S.H.,M.H, dan Haryanta, S.H.,M.H, /masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis, tanggal 19 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Purnomo Krustiyanto, S.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Partahi Tulus Hutapea, S.H., M.H

Dr. Eddy Parulian Siregar, S.H., M.H.

Haryanta, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Purnomo Krustiyanto, S.H.

Halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Nomor 101/PDT/2025/PT SMR

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya perkara:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Meterai putusan   | : Rp 10.000,00                                    |
| 2. Redaksi putusan   | : Rp 10.000,00                                    |
| 3. Biaya pemberkasan | : <u>Rp 130.000,00</u> +                          |
| Jumlah               | : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

#### Disclaimer

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