



PUTUSAN

Nomor 248/PDT/2025/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**JUNIATI SIANTURI**, Alamat Komplek Taman Setia Budi Blok XX No 7 Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, dengan ini memberikan kuasa khusus kepada **JOHANES KRISTIAN TO, SH.** Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **JOHANES KRISTIAN TO & PARTNERS** yang beralamat di Apartemen Bassura City Tower Geranium unit 28/AR, Jalan Jendral Basuki Rachmat No 1A, Jatinegara Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 30 September 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan No 2941/Penk.Pdt/2024/PN.Mdn tanggal 1 Oktober 2024. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

**L a w a n**

**ALI SUTOMO**, Laki-laki, Lahir 27 Februari 1955, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Anggrek No 3 Blok G-5 Komplek Cemara Asri Kelurahan Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Penunjukan Majelis Hakim tanggal 29 April 2025 Nomor 248/PDT/2025/PT MDN oleh Ketua Pengadilan Tinggi Medan;
2. Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 29 April 2025 Nomor 248/PDT/2025/PT MDN oleh Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Medan;

Halaman 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Hari Sidang tanggal 29 April 2025 Nomor 248/PDT/2025/PT MDN oleh Hakim Ketua;

4. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 2025 Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 2025 Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

#### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian
- Menyatakan menurut hukum rumah yang terletak di kompleks Setia Budi Blok XX No 7 kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Selayang Kota Medan sesuai SHM No 251 SU/GS No 2187/1991 tanggal 17 Mei 1991 atas nama Juniati Sianturi, Jo Akta Perikatan Jual Beli No 9 tanggal 3 November 2021 yang dikeluarkan Notaris Gordon E Harianja, SH adalah milik Penggugat
- Menyatakan menurut hukum perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon E. Harianja, SH No 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021 tanggal 3 November 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum
- Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon E. Harianja, SH No 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021 tanggal 3 November 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum

Halaman 2 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp141.400.000- (seratus empat puluh satu juta empat ratus rupiah)
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo sebesar Rp 364.100,- (tiga ratus enam puluh empat ribu seratus rupiah)
- Menolak Petitum Gugatan Pengugat selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn diucapkan pada tanggal 11 Maret 2025 dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga. Kemudian, atas putusan tersebut Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukum-nya mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor 63/2025 tanggal 24 Maret 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan;

Menimbang, bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik pada tanggal 27 Maret 2025;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Medan dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik pada tanggal 8 April 2025;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Medan dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat secara elektronik pada tanggal 17 April 2025;

Menimbang, bahwa telah dilakukan *Inzage* masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 April 2025, maka telah diberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di

Halaman 3 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum berkas perkara dikirim ke  
Pengadilan Tinggi Medan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh  
Pembanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/Tergugat mengajukan banding terhadap Putusan  
Pengadilan Negeri Medan tertanggal 11 Maret 2025 Nomor:  
773/Pdt.G/2024/PN.Mdn, dikarenakan dalam pertimbangan hukumnya  
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah memberikan pertimbangan  
hukum yang keliru dalam mempertimbangkan dalil eksepsi ataupun fakta-  
fakta yang terungkap di persidangan, yang mengakibatkan timbulnya  
putusan yang salah dan keliru, dengan alasan-alasan dan dalil-dalil  
sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Medan  
dalam Perkara 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn telah salah dan keliru dalam  
memberikan pertimbangan mengenai ditolaknya dalil-dalil eksepsi yang  
diajukan oleh Pembanding/Tergugat;

Bahwa alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menolak dalil-dalil  
eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat sebagaimana dalam  
pertimbangan hukumnya halaman 15 yang menyatakan:

*Dalam Eksepsi:*

*Menimbang, bahwa.....*

*Menimbang, bahwa eksepsi poin 1 dan poin 2 tersebut, setelah  
mencermati surat Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, menurut  
Majelis Hakim, sudah masuk pokok perkara yaitu dengan pembuktian*



*surat bukti dan saksi sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;*

Bahwa dalam pertimbangan hukum Pokok Perkara pada halaman 15 s/d 18 Putusannya, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah sekalipun mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat tersebut, seolah-olah tidak pernah ada eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat dalam Perkara No. 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn;

Bahwa sepanjang pengetahuan Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat, tidak pernah ada eksepsi mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikatakan telah memasuki materi pokok perkara, hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2022, hal. 122, menegaskan bahwa: *eksepsi adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat terhadap gugatan penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisikan adanya tuntutan batalnya gugatan;*

2. Bahwa dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu) Penggugat/Terbanding mendalilkan sebagai berikut: *"Bahwa Penggugat diwakilkan oleh anaknya yang bernama TOMMY ANGGARA ada membeli rumah dari Tergugat sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09 Tanggal 03 November 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris GORDON E HARIANJA, S.H., senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah)";*

Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 03 November 2021 tersebut pada halaman pertama disebutkan:

*".... menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini turut dihadiri dan disetujui oleh suaminya yangikut menandatangani akta iniyaitu Tuan Haji NURDIN HARAHAHAP";*

Bahwa dengan turut menandatangani suami dari Pembanding/Tergugat, yaitu Tuan Haji Nurdin Harahap, dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 03 November 2021, dan tidak

Halaman 5 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



adanya perjanjian pisah harta antara Pembanding/Tergugat dengan suaminya, maka jelas seharusnya suami dari Pembanding/Tergugat juga turut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, namun kenyataannya dalam perkara ini Terbanding/Penggugat hanya menarik Pembanding/Tergugat saja sebagai pihak;

3. Bahwa dalam posita angka 2 (dua), Terbanding/Penggugat juga mendalilkan: *"Bahwa setelah rumah tersebut Tergugat jual kepada Penggugat, maka Tergugat kembali menempati rumah tersebut atas dasar perjanjian sewa-menyewa dengan Anak Penggugat dengan persetujuan Penggugat sesuai Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H., Nomor: 6.817/PTTSDBT/ G/XI/2021, Tanggal 03 Nopember 2021..."*;

Bahwa dengan adanya perjanjian sewa menyewa antara Pembanding/Tergugat dengan anak Terbanding/Penggugat yang bernama Tommy Anggara, dan adanya petitum angka 4 gugatan Terbanding/Penggugat yang meminta agar: *"Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H., Nomor: 6.817/PTTSDBT/ G/XI/2021, Tanggal 03 Nopember 2021"*;

Jelas bahwa seharusnya anak Terbanding/Penggugat yang bernama Tommy Anggara juga harus duduk sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata bahwa: *"Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya"*, sehingga Terbanding/Penggugat tidak memiliki hak untuk meminta agar Pembanding/Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6.817/PTTSDBT/ G/XI/2021, tanggal 03 November 2021 para pihak pembuatnya adalah Pembanding/Tergugat *in casu* Juniati Sianturi dengan anak Terbanding/Penggugat yang bernama Tommy Anggara, tanpa menyebutkan adanya pemberian kuasa dari Terbanding/Penggugat *in casu* Ali Sutomo kepada anaknya tersebut, baik secara lisan ataupun





tertulis, sehingga sangatlah aneh apabila Kuasa Hukum Penggugat pada posita angka 2 gugatannya menyatakan bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6.817/PTTSDBT/ G/XI/2021, tanggal 03 November 2021 tersebut Terbanding/Penggugat *in casu* Ali Sutomo telah memberikan kuasa kepada anaknya, padahal jelas-jelas dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut hanya menyebutkan identitas anak Penggugat tanpa menyebutkan adanya pemberian kuasa dari Terbanding/Penggugat;

Bahwa dengan demikian jelas bahwa gugatan dalam Perkara No. 773/Pdt.G/ 2024/PN.Mdn. kurang pihak, dan hal tersebut merupakan cacat formil dari gugatan Terbanding/Penggugat yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebelum memasuki materi pokok perkara;

Bahwa sebagaimana kita ketahui, suatu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima/niet *ontvankelijke verklaard* dikarenakan gugatan mengandung cacat formil, artinya gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada obyek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi;

4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah keliru mempertimbangkan mengenai bukti T-1 dan T-2 yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat yang berupa:

- SPTT PBB Tahun 2022 atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang terletak di Komplek Setia Budi Blok XX Nomor 7, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, bukti T-1;
- SPTT PBB Tahun 2024 atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang terletak di Komplek Setia Budi Blok XX Nomor 7, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, bukti T-2;

Dimana dalam pertimbangannya pada halaman 16 hanya mempertimbangkan mengenai:

Halaman 7 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



*"Menimbang, bahwa suratbukti tergugat berupa T. 1 dan T.2 adalah SPT PBB atas nama Nazmi (pemilik SHM 251 yang pertama adalah PT. Ira Widya Utama, dijual ke Hendry Robin tanggal 5 November 1994, lalu dijual ke Nazmi tanggal 15 September 1998, lalu di jual ke Juniati Sianturi tanggal 5 September 2008 (bukti P.3)";*

Padahal dalam Kesimpulannya, Pembanding/Tergugat sudah menguraikan tujuan diajukannya bukti T-1 dan T-2, yaitu: *".....sedangkan nilai NJOP dalam SPPT PBB terakhir saja nilainya jauh lebih tinggi dari pada nilai dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 03 November 2021 tersebut (vide bukti T-1 dan bukti T-2)", sehingga jelas bahwa transaksi tersebut tidak masuk akal;*

5. Bahwa demikian pula halnya nilai sewa menyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, S.H., Nomor: 6.817/PTTSDBT/ G/XI/2021, tanggal 03 Nopember 2021 atas bangunan milik Pembanding/Tergugat tersebut yang disebutkan hanyalah sebesar "Rp. 20.000.000,-(duapuluh juta rupiah)" saja, sangatlah tidak masuk akal, dimana biaya sewa kamar kos eksekutif di Kota Medan per bulannya sudah mencapai harga Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) apabila dikumulasi harga setahunnya seharga Rp. 19.200.000,- (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah), hanya untuk kamar berukuran 3X3 Meter saja sebagaimana bukti gambar yang dilampirkan dalam jawaban Pembanding/Tergugat tertanggal 26 November 2024 yang datanya Pembanding/Tergugat ambil pada tanggal 23 November 2024 jam 13:20 WIB (vide bukti T-6);

Bahwa oleh karena itu kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dalam tingkat banding dapat membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 11 Maret 2025 tersebut, selanjutnya memberikan putusan dengan mengadili sendiri, dengan amar putusan sebagai berikut:

**MENGADILI:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Banding yang diajukan oleh Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 11 Maret 2025;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);
- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya Perkara kepada Terbanding semula Penggugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding dalam memori bandingnya. Karena dalil-dalil tersebut penuh dengan kekeliruan dan tidak ada hal yang baru dan telah Terbanding bantah dalam Replik serta dalam pembuktian telah terfaktakan segala dalil-dalil gugatan Terbanding. Sebaliknya terhadap dalil-dalil bantahan Pembanding tidak dapat dibuktikan;
2. Bahwa mengenai dalil eksepsi yang kembali dipersoalkan oleh Pembanding jelas telah Terbanding bantah dalam replik Terbanding, yaitu mengenai dalil eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak mengikutkan suami Pembanding sebagai pihak Tergugat dalam

Halaman 9 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



perkara a quo. Jelas telah terbantahkan. Karena yang bertindak sebagai pihak dalam hubungan hukum sebagai pihak pembeli dalam perikatan jual beli adalah hanya Terbanding yang diwakili oleh anaknya dan Pemanding. Keikutsertaan suami Pemanding hanya untuk meligitimasi perbuatan hukum antara Pemanding dan Terbanding. Karena perbuatan hukum seorang isteri sejatinya sah apabila telah disetujui oleh suaminya. Namun dalam hal perikatan hukum yang sejatinya yang bertindak sebagai pihak hanyalah isteri saja. Karena istri tersebut yang secara sah sebagai pihak penjual dan penyewa, bukan suaminya;

3. Bahwa, bagaimana mungkin Pemanding memperlakukan kenapa tidak ikut menggugat suaminya, padahal menurut Pemanding suaminya tersebut ikut menandatangani perjanjian jual beli. Justru dengan ikut ditandatangani oleh suami Pemanding atas perikatan jual beli antara Pemanding dan Terbanding telah menguatkan perikatan jual beli tersebut, disebabkan telah disetujui oleh suaminya. Sedangkan yang sebagai pihak cukup hanya Pemanding selaku pihak penjual karena surat kepemilikannya hanya atas nama Pemanding saja sehingga yang bertindak dihadapan Notaris hanya Pemanding dan Terbanding saja. Kalau yang bertindak sebagai pihak dalam perikatan jual beli hanya Terbanding dan Pemanding saja, bagaimana mungkin apabila terdapat terdapat sengketa dalam perjanjian tersebut mengikutkan suami Pemanding yang bukan sebagai pihak. Berbeda kalau dalam perjanjian tersebut suami Pemanding ikut bersama-sama Pemanding sebagai pihak, maka suami Pemanding haruslah ikut digugat, tetapi karena yang sebagai pihak hanya Pemanding sehingga yang berhak ikut digugat hanya Pemanding saja;

4. Bahwa faktanya dalam hukum acara perdata yang berhak menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya adalah wewenang penuh pada Penggugat. Karena inisiatif berperkara dalam perkara perdata adalah pada diri Pengugat. Halmana sesuai pendapat Retnowulan Sutantio, SH. Dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. Dalam

Halaman 10 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV.Mandar Maju: Bandung, Tahun 2019, Hal. 3 mengatakan: "Penggugat adalah seorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim" ;

5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, telah terbukti keliru dalil eksepsi gugatan kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat sekarang Pemanding;

6. Bahwa sedangkan dalil Pemanding yang menyatakan bahwa Anak Terbanding yang bernama Tommy Anggara seharusnya ikut sebagai Penggugat adalah dalil yang keliru dan bukan merupakan dalil eksepsi kurang pihak. Karena gugatan kurang pihak hanya ditujukan kepada Tergugat, bukan kepada Penggugat. Karena sepanjang Penggugat /Terbanding memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo, maka sah-sah saja Penggugat mengajukan gugatan. Lagipula keberadaan Anak Penggugat/Terbanding tersebut adalah hanya bertindak berdasarkan kuasa lisan dari Terbanding yang secara hukum dalam melakukan perbuatan perjanjian sewa-menyewa dengan Pemanding adalah dalam rangka mewakili Terbanding sehingga tidak ada alasan secara hukum anak Terbanding tersebut harus ikut sebagai Penggugat. Karena tanah berikut bangunan rumah yang disewa oleh Pemanding adalah milik Terbanding, bukan milik anak Terbanding;

7. Bahwa karena dalil-dalil eksepsi gugatan kurang pihak tidak beralasan secara hukum karena ternyata Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, SH Nomor: 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021, Tanggal 03 Nopember 2021 sesuai bukti P-4 yang dijadikan sebagai dasar hukum pengajuan gugatan wanpretasi a quo ternyata tidak terdapat nama Suami Pemanding sebagai pihak sehingga tidak ada alasan secara hukum menariknya sebagai Tergugat. Begitu juga mengenai keharusan anak Terbanding untuk ikut menggugat juga bukan sebagai alasan eksepsi gugatan kurang pihak. Karena eksepsi kurang pihak hanya ditujukan kepada

*Halaman 11 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN*



Tergugat, bukan kepada Penggugat, sedangkan tanah berikut bangunan yang disewa Pemanding adalah milik Terbanding, bukan milik anak Terbanding sehingga beralasan secara hukum eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak haruslah ditolak;

8. Bahwa selanjutnya dalam memori bandingnya, Terbanding mengulangi lagi dalil eksepsinya dengan menyatakan transaksi jual beli antara Pemanding dengan Terbanding dinyatakan tidak masuk akal. Halmana dalil tersebut jelas telah memasuki pokok perkara sehingga harus lah ditolak. Faktanya dalil mengenai jual beli tidak masuk akal, artinya Pemanding menyatakan jual beli tidak sah adalah hal yang tidak dapat dibenarkan secara hukum. Karena unsur-unsur perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu syarat subjektif yaitu adanya cakap hukum dan adanya kesepakatan telah terpenuhi. Artinya Pemanding telah memiliki cakap hukum sebagai penjual karena memang sebagai pemilik yang namanya tertera dalam surat kepemilikan tersebut. Selain itu Pemanding juga telah mendapatkan persetujuan suaminya sehingga telah memenuhi persyaratan legal standing sebagai penjual telah kuat. Kemudian kesepakatan juga telah terpenuhi mengenai harganya. Halmana Pemanding sebagai penjual telah bersedia menandatangani akta perikatan jual beli dan tidak ada paksaan sehingga unsur kesepakatan telah terpenuhi. Begitu juga dengan syarat objektif telah terpenuhi, yaitu adanya objek perjanjian yaitu tanah berikut bangunan rumah dan objek perjanjian tersebut tidak melanggar hukum;

9. Bahwa sehubungan telah terpenuhinya syarat subjektif dan objektif perikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata sehingga tidak ada alasan lagi Pemanding mempermasalahkan keabsahan jual-beli dengan menyatakan tidak masuk akalnya jual beli sehingga dalil eksepsi Tergugat /Pemanding secara keseluruhan telah beralasan secara hukum untuk ditolak oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Medan;

*Halaman 12 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN*



10. Bahwa dalam pokok perkara Terbanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Pemanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

11. Bahwa petitum poin 2 yang meminta untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah dapat dibuktikan sebagaimana bukti P-4 dan keterangan saksi Muh.Ardiansyah Saputra;

12. Bahwa petitum poin 3 yang meminta untuk menyatakan rumah yang terletak di Komplek Setia Budi Blok XX Nomor 7, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan sesuai bersertifikat Hak Milik Nomor: 251, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 2187/1991, tertanggal 17-5-1991 Atas Nama JUNIATI SIANTURI adalah sah milik Terbanding telah dapat dibuktikan sebagaimana bukti P-1 s/d P-3 dan keterangan saksi Muh.Ardiansyah Saputra;

13. Bahwa petitum poin 4 yang meminta agar Pemanding semula Tergugat dinyatakan wanpretasi telah dapat dibuktikan sebagaimana bukti P-4 s/d P-6 dan keterangan saksi Muh.Ardiansyah Saputra ;

14. Bahwa petitum poin 5 mengenai ganti rugi materil juga telah dapat dibuktikan sebagaimana bukti P-4 dan keterangan saksi Muh.Ardiansyah Saputra;

15. Bahwa sehubungan telah terbukti perbuatan Tergugat/ Pemanding yang telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon Eliwon Harianja, SH Nomor: 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021, Tanggal 03 Nopember 2021 sehingga segala tuntutan kerugian materil dan imateril, tuntutan dwangsom dan tuntutan lain-lainnya beralasan secara hukum untuk dikabulkan seluruhnya, sedangkan dalil eksepsi dan pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat / Pemanding beralasan secara hukum untuk ditolak seluruhnya;

*Halaman 13 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sehubungan *judex factie* Pengadilan Negeri Medan telah memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding sebagian yang mana menurut Terbanding telah berdasarkan hukum sehingga putusan yang dimintakan banding a quo haruslah dikuatkan. Sedangkan memori banding dari Pembanding memuat dalil-dalil yang tidak berasal secara hukum sehingga haruslah ditolak;

17. Bahwa berdasarkan Kontra Memori Banding yang diuraikan oleh Terbanding telah beralasan secara hukum untuk dikabulkan sehingga memori banding dari Pembanding beralasan secara hukum untuk ditolak sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn Tanggal 11 Maret 2025 beralasan secara hukum untuk dikuatkan.

Bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan-alasan serta fakta-fakta yang telah Terbanding uraikan diatas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili permohonan banding a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 773/Pdt.G/2024/PN.Mdn Tanggal 11 Maret 2025 ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 2025 Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn, serta memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam perkara tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 14 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN





Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal sebagaimana terurai diatas dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dalam putusan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya pertimbangan yang menyatakan bahwa:

- Menimbang, bahwa yang dimaksud Akta Perikatan Jual beli adalah Perjanjian awal yang dilakukan sebelum ditanda tangannya Akta Jual beli, atau disebut juga dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB belum lunas yaitu dibuat ketika harga jual beli belum lunas, sedangkan PPJB lunas yaitu PPJB yang dibuat ketika harga jual beli sudah lunas, namun belum bisa dilaknakan AJB (Akta Jual Beli);
- Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Perikatan Jual Beli No 9 tanggal 3 November 2021, disebutkan seharga Rp 1.500.000.000,- (pasal 2 Akta Perikatan Jual beli) dan harga tersebut telah dibayar lunas pada tanggal 3 November 2021 sebesar Rp 1.500.000.000,- (bukti P.2 kwitansi pembayaran);
- Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat menyatakan bahwa harga Rp 1.500.000.000,- karena untuk kepentingan Penggugat pinjam uang di Bank, dan hal ini tidak ada satu saksi dan surat buktipun menyatakan hal ini, terlihat dari bukti P.3 berupa SHM No 251 GS/SU No 2187/1991 tanggal 17 Mei 1991 tanah seluas 252 m2 atas nama Juniati Sianturi, tidak terlihat bahwa dipakai sebagai jaminan Bank atas nama Penggugat, sehingga Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa dalil jawaban Tergugat tersebut.;
- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sanggahannya.

Menimbang, bahwa keberatan yang termuat dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat khususnya mengenai "eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Anak Terbanding semula Penggugat yang bernama Tommy Anggara seharusnya ikut sebagai Penggugat", maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan mencermati bukti akta perikatan jual beli (*vide* P.1) dan bukti akta perjanjian sewa menyewa (*vide* P.4) menyebutkan bahwa Anak Terbanding semula Penggugat adalah bertindak berdasarkan kuasa lisan dari Terbanding semula Penggugat yang secara hukum dalam melakukan perbuatan perjanjian sewa-menyewa dengan Pembanding semula Tergugat adalah dalam rangka mewakili Terbanding semula



Penggugat sehingga tidak ada alasan secara hukum Anak Terbanding semula Penguat tersebut harus ikut sebagai Penguat. Lagipula gugatan kurang pihak hanya ditujukan kepada Tergugat, bukan kepada Penguat, maka dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat keseluruhan dalil-dalil yang tertuang dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan, maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 2025 Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan banding sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki sekedar mengenai redaksional serta penulisan yang termuat dalam amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. 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;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;

*Halaman 16 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Maret 2025 Nomor 773/Pdt.G/2024/PN Mdn, yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai redaksional serta penulisan, yang selengkapnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Terbanding semula Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum rumah yang terletak di komplek Setia Budi Blok XX No 7 kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Selayang Kota Medan sesuai SHM No 251 SU/GS No 2187/1991 tanggal 17 Mei 1991 atas nama Juniati Sianturi, Jo Akta Perikatan Jual Beli No 9 tanggal 3 November 2021 yang dikeluarkan Notaris Gordon E. Harianja, SH adalah milik Terbanding semula Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon E. Harianja, SH No 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021 tanggal 3 November 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian Sewa Menyewa yang telah dilegalisasi oleh Notaris Gordon E. Harianja, SH No 6.817/PTTSDBT/G/XI/2021 tanggal 3 November;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp141.400.000- (seratus empat puluh satu juta empat ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 17 dari 18 hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/PT MDN



7. Menolak Petitum Gugatan Terbanding semula Pengugat selain dan selebihnya.

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 22 Mei 2025, yang terdiri dari KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H. dan DR. LONGSER SORMIN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh DORMAULI PARHUSIP, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

**SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H.**

**KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H.**

Ttd.

**DR. LONGSER SORMIN, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**DORMAULI PARHUSIP, S.H., M.H.**

Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp	10.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Pemberkasan	Rp	<u>130.000,00</u>
Jumlah	Rp	150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Halaman **18** dari **18** hal. Putusan Nomor 248/PDT/2025/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)