



PUTUSAN
Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Agus Rakman Saragih, Pekerjaan wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tgl. Lahir Pematangsiantar/24 Agustus 1991, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen Protestan, Tempat tinggal Jalan Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. MARIAH SM PURBA, SH., MH., MULIAMAN PURBA, SH**, masing-masing Advokat, berkantor di Kantor Advokat-Penasihat Hukum MARIAH S.M PURBA, dan Rekan, yang beralamat di Jalan Pdt. Justin Sihombing No. 72, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 19 April 2021 Nomor: 169/L/SK/2021/PN Pms selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Ronald William Ritchey, Pekerjaan Pensiunan, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jl. Handayani II No. 14 B, Kel. Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IMRAN KURNIAWAN SILALAH, SH., BOYDO FRANS PURBA, SH & AGUSTINA, SH** masing-masing Advokat dan Penasihat Hukum pada berkantor Hukum IKS dan Rekan, yang beralamat di Jalan Besar Sidamanik Komp. Perum Pesona Indah Bahliran Blok C No. 5 Bahliran Kecamatan Panei Kabupaten Simalungun Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 26 April 2021 Nomor: 183/L/SK/2021/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Lince Paulina Gultom, Umur 35 Tahun, Pekerjaan Berdagang, Jenis Kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jl. Handayani II No. 14 B, Kel.

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IMRAN KURNIAWAN SILALAH,SH., BOYDO FRANS PURBA, SH & AGUSTINA,SH** masing-masing Advokat dan Penasihat Hukum pada berkantor Hukum IKS dan Rekan, yang beralamat di Jalan Besar Sidamanik Komp. Perum Pesona Indah Bahliran Blok C No. 5 Bahliran Kecamatan Panei Kabupaten Simalungun Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 26 April 2021 Nomor: 182/L/SK/2021/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 12 April 2021 dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1776 atas nama pemegang hak Marianna Purba dan Agus Rakman Saragih, dengan luas 670 M, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Hisarma
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sitio
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ompusunggu;
2. Bahwa tanah dan rumah tersebut adalah merupakan harta Penggugat yang dimiliki melalui warisan dari orang tua (ibu) Penggugat yaitu Alm. Marianna Purba;
3. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II dengan tanpa hak telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan rumah tersebut

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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

sesuai dengan surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Januari 2020;

4. Bahwa Perjanjian sewa menyewa tersebut diperbuat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah;

5. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II yang telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Januari 2020, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Januari 2020 haruslah dinyatakan batal demi hukum;

7. Bahwa oleh karena perjanjian Sewa Menyewa tersebut diperbuat dengan melawan hukum, sudah selayaknya agar Tergugat I menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong dan dengan seketika;

8. Bahwa akibat dari Perjanjian Sewa Menyewa yang diperbuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu kerugian materil, dan immateril dimana tanah dan rumah tersebut tidak dapat dipergunakan tahu dimanfaatkan oleh Penggugat sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

9. Bahwa kerugian materiil yang di derita oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000., (tiga puluh juta rupiah), yaitu berupa jasa pengacara serta kerugian immateril sebesar Rp. 20.000.000., (dua puluh juta rupiah), akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan rumah tersebut;

Bahwa berdasar uraian-uraian tersebut diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menetapkan hari persidangan serta memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut:

PRIMEIR

1. Mangabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1776 atas nama pemegang hak Marianna Purba dan Agus Rakman Saragih;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Januari 2020;
4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 31 Januari 2020 batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan II agar menyerahkan tanah dan rumah dengan seketika kepada Penggugat tanpa dibebani hak apapun meskipun ada upaya Banding dan Kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) terdiri atas kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000., (tiga puluh juta rupiah) berupa honor atau biaya advokasi dan kerugian immateril sebesar Rp. 20.000.000., (dua puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Katharina Melati Siagian, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

QUALIFIKASI PERBUATAN YANG DITUDUHKAN PADA TERGUGAT TIDAK JELAS OLEH KARENYA GUGATAN "OBSCURI LIBELLI"

Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat tertanggal 06 April 2021 atas gugatan perbuatan melawan hukum, surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) karena dalam Formulasi gugatan, PENGGUGAT mengabaikan kapasitas dan tidak menganggap TERGUGAT II sebagai isteri Sah PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa hal-hal yang dianggap relevan dalam Eksepsi, mohon dapat dianggap dan diberlakukan dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada poin 1 dan 2 adalah benar, akan tetapi perlu kami tegaskan bahwa hubungan PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah Sah merupakan Pasangan Suami isteri yang dibuktikan dengan Surat Pemberkatan Perkawinan pada tanggal 22 Juni 2012 bertempat di Gereja Kristen Protestan Simalungun (GKPS) Estomihi Resort Setia Negara, Kelurahan Bahkapul, Kecamatan Sitalasi, Kota Pematangsiantar.
4. Bahwa setelah menikah, rumah yang menjadi objek perkara ditempati/ditinggali oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan merupakan tempat tinggal bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II.
5. Bahwa sejak bulan Mei 2014, PENGGUGAT pergi meninggalkan TERGUGAT II dirumah tersebut tanpa alasan yang jelas dan tidak kembali lagi sampai dengan sekarang serta TERGUGAT II sudah

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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)



berusaha mencari keberadaan PENGGUGAT akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil dan TERGUGAT II tinggal dirumah tersebut seorang diri.

6. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada poin 3 dan 4 adalah salah dan keliru, sebab TERGUGAT II menyewakan rumah tersebut kepada TERGUGAT I karena TERGUGAT II tidak memiliki biaya untuk memperbaiki rumah tersebut sebab kondisi rumah tersebut pada waktu itu sudah rusak termakan usia sehingga uang sewa rumah tersebut dipergunakan seluruhnya untuk memperbaiki/merenovasi rumah tersebut, sedangkan PENGGUGAT tidak diketahui lagi keberadaannya.

7. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada poin 5 dan 6 adalah salah dan keliru serta harus dikesampingkan, sebab TERGUGAT II adalah isteri sah PENGGUGAT sehingga TERGUGAT II memiliki hak untuk menyewakan rumah tersebut kepada TERGUGAT I dan pada saat itu keberadaan PENGGUGAT tidak diketahui serta TERGUGAT I mau menyewa rumah tersebut karena TERGUGAT II dapat menunjukkan legalitasnya sebagai istri sah PENGGUGAT.

8. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada poin 7 adalah salah dan keliru, sebab perjanjian sewa menyewa atas rumah tersebut belum berakhir.

9. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada poin 8 dan 9 adalah salah dan keliru serta secara tegas TERGUGAT I dan TERGUGAT II tolak dengan alasan:

9.1. Bahwa perincian kerugian PENGGUGAT secara Materil sangatlah tidak berdasar mengingat **kerugian Materil adalah kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT**, dimana PENGGUGAT menyatakan kerugian materil yang diderita PENGGUGAT sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) yaitu berupa jasa pengacara, sangatlah tidak berdasar karena berdasarkan **Yurisprudensi MA No.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974** menyatakan "*Bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*".



9.2. Bahwa terhadap kerugian Immateril yang dimintakan Penggugat sebesar Rp. 20.000.0000,- (dua puluh juta rupiah) sangatlah tidak berdasar, karena tidak menjelaskan secara rinci mengenai bentuk kerugian Immateril yang dialami mengingat **Yurisprudensi MA No.650/PK/Pdt/1994 tanggal 26 Oktober 1994** menyatakan "*Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan*"., sesuai ketentuan tersebut, maka kerugian immaterial patutlah untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik tanggal 14 Juni 2021 dan Tergugat I serta Tergugat II telah mengajukan Dupliknya secara elektronik tanggal 21 Juni 2021;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama Nomor 1776 atas nama Marianna Purba dan Agus Rakman Saragih, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Lince Paulina Gultom dan Ronald William Ritchey, selanjutnya diberi tanda P-2 ;

Bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 merupakan fotocopi dari fotocopi dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) saksi, dimana sebelum memberikan keterangan terlebih dahulu bersumpah/berjanji menurut agama dan kepercayaannya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Alfiansyah Putra Almi Saragih

- Bahwa saksi teman kecil dari Penggugat;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat I dan kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II merupakan istri dari Penggugat;
- Bahwa orangtua Penggugat tinggal di Jalan Handayani II No. 14B, karena rumah saksi dengan rumah orangtua Penggugat berdekatan;
- Bahwa setelah orangtua Penggugat meninggal, Penggugat diasuh oleh neneknya dirumah orangtua Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2013 Penggugat dengan Tergugat II menikah, tinggal dirumah orangtua Penggugat di Jalan Handayani II No. 14 B;
- Bahwa tahun 2014 Penggugat pergi meninggalkan Tergugat II, karena adanya pertengkaran dan yang tinggal dirumah hanya Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang berada di Jalan Handayani II No. 14 B adalah milik orangtua Penggugat;
- Bahwa sekarang yang tinggal di rumah objek perkara adalah Tergugat I karena Tergugat II mengontrakkan rumah tersebut kepada Tergugat I, sekira kurang lebih 2 tahun terakhir ini;
- Bahwa sejak tahun 2014 Penggugat tidak pernah kembali;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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 saksi tidak mengetahui hubungan perkawinan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi juga tidak tahu hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Jefri Bahari Saragih

- Bahwa saksi teman kecil Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I yaitu yang mengontrak rumah dan Tergugat II merupakan istri Penggugat;
- Bahwa rumah yang dikontrak Tergugat I adalah rumah orangtua Penggugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat II menikah kurang lebih tahun 2014 dan setahun kemudian Penggugat pergi meninggalkan Tergugat II;
- Bahwa Penggugat meninggalkan Tergugat II di rumah orangtua Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan perkawinan Penggugat dengan Tergugat II sekarang, tapi Penggugat sudah lama meninggalkan Tergugat II;
- Bahwa Penggugat pergi merantau ke Makasar;
- Bahwa setelah Penggugat pergi, tidak berapa lama Tergugat II keluar dari rumah orangtua Penggugat;
- Bahwa dua tahun terakhir ini, Tergugat II mengontrakkan rumah tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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

1. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 145/1031/BK/VI/2021, dikeluarkan Lurah Bah Kapul tertanggal 22 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda T I-1 ;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 1272034710860006 atas nama Lince Paulina Gultom selanjutnya diberi tanda T II-1 ;
3. Fotocopy Kartu Keluarga NIK 1272070107140006 atas nama Kepala Keluarga Ahus Rakman Saragih selanjutnya diberi tanda T II-2 ;
4. Fotocopy Penetapan Pengadilan Nomor 46/Pdt.P/2021/PN Pms selanjutnya diberi tanda T II-3 ;
5. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Lince Paulina Gultom dan Ronald William Ritchey tertanggal 31 Januari 2020 selanjutnya diberi tanda TI T II-5 ;

Bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya, kecuali TII-3 merupakan fotokopi sesuai salinan dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 3 (tiga) saksi, dimana sebelum memberikan keterangan dengan terlebih dahulu bersumpah/berjanji sesuai dengan agama dan kepercayaannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Kriski Marpaung

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sejak tahun 2015 saksi sebagai supir Tergugat I dan rumah Tergugat I berada disamping rumah Tergugat II sebelum disewakan;
- Bahwa pada tahun 2020 Tergugat II ada menyewakan rumah yang merupakan objek dalam perkara ini kepada Tergugat I dengan perjanjian rumah disewakan selama 2 (dua) tahun mulai dari tahun 2020 sampai tahun 2022 dengan uang sewa Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)/tahun;
- Bahwa saksi ada menandatangani surat perjanjian sewa menyewa;

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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 saksi membenarkan bukti P-2;
- Bahwa keadaan rumah sudah sangat tidak layak, mulai dari plafon, seng bocor, air tidak mengalir baik sehingga WC tumpat, kamar mandi tidak berfungsi, kamar tidur tidak berfungsi, dan pekarangan depan ditimbun karena gerbang rubuh;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan melihat Penggugat dan Tergugat II tinggal di rumah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah objek perkara merupakan milik Penggugat dan Tergugat II, karena Penggugat dan Tergugat II merupakan suami istri;
- Bahwa kemudian Penggugat meninggalkan Tergugat II sampai sekarang tidak kembali;
- Bahwa yang melakukan perbaikan rumah objek perkara Tergugat I dan yang menanggung biaya perbaikan Tergugat I;
- Bahwa saat Tergugat I menyewa rumah objek perkara, tetangga ada ada keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Arunta Barus

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi diminta Tergugat I untuk merehab rumah objek perkara;
- Bahwa saksi hanya sebagai tukang memperbaiki rumah objek perkara selama kurang lebih 2 (dua) bulan;
- Bahwa keadaan rumah sebelum diperbaiki tidak layak huni, saksi memperbaiki plafon, seng yang bocor, atap yang rusak, air tidak mengalir, WC tumpat, penimbunan pada pekarangan, pada asbes ada sarang burung dan tikus, mengganti triplex dan mengecat seluruh rumah dan gerbang diperbaiki total;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang bekerja kadang-kadang saksi bekerja sendiri dan kadang saksi mengajak 3 (tiga) orang tukang lainnya, tergantung situasi dan digaji harian;
- Bahwa upah harian saksi sejumlah Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sedangkan tukang anggota saksi biasanya Rp. 110.000,00 (Seratus sepuluh ribu rupiah);
- Bahwa yang menggaji Tergugat I dan yang belanja bahan untuk perbaikan rumah adalah Tergugat I;
- Bahwa perkiraan saksi, biaya yang dikeluarkan untuk bahan dan gaji kurang lebih Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Paini

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat II menikah, saksi bekerja di rumah Penggugat dan Tergugat II untuk mengurus rumah tangga, akan tetapi saksi tidak menginap di rumah itu melainkan pulang hari;
- Bahwa selama saksi bekerja, saksi sering melihat Penggugat dan Tergugat II cekcok;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat II sudah pisah sendiri-sendiri;
- Bahwa setelah Penggugat pergi dari rumah, tidak berapa lama Tergugat II juga pergi dari rumah, tapi saksi sering membersihkan rumah dan digaji oleh Tergugat II;
- Bahwa selanjutnya Tergugat II menyewakan rumah kepada Tergugat I dan saksi masih bekerja di rumah Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti rumah objek perkara milik siapa namun sempat melihat orangtua Penggugat tinggal di rumah itu;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I dan kuasanya serta Kuasa Tergugat II serta pihak pemerintah setempat dan pengamanan dari Kepolisian pada tanggal 22 Juli 2021, dimana rumah yang menjadi objek perkara masih ditempati oleh Tergugat I dan dirawat dengan baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan secara elitigasi pada tanggal 12 Agustus 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yaitu surat gugatan PENGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) karena dalam Formulasi gugatan, PENGUGAT mengabaikan kapasitas dan tidak menganggap TERGUGAT II sebagai isteri Sah PENGUGAT;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah masuk materi pokok perkara, maka untuk menguji kebenaran ada tidaknya hubungan hukum Penggugat dan Tergugat II akan dibuktikan bersama dalam pembuktian pokok perkara, untuk itu eksepsi demikian tidaklah beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keabsahan dari perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



- Bahwa Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan suami istri;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat II setelah menikah tinggal di rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar;
- Bahwa Penggugat pergi merantau dan meninggalkan Tergugat II di rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar
- Bahwa Tergugat II telah menyewakan rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar kepada Tergugat I;
- Bahwa rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar merupakan rumah peninggalan orangtua Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Tergugat II menyewakan rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum?";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau dengan suatu keputusan dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain (lihat : WIRJONO PROJODIKORO, Perbuatan Melanggar Hukum, 2000, Mandar Madju, Bandung, hal. 8);

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Jadi, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari :

1. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain,

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. (Lihat: *Putusan Lindenbaum-Cohen HR 1919*);

2. Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas mengandung kesalahan;
3. Mengakibatkan kerugian, dan;
4. Terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Alfiansyah Putra Almi Saragih dan 2. Saksi Jefri Bahari Saragih;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1, TII-1 sampai dengan TII-3 dan TI, TII-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1 Saksi Kriski Marpaung, 2 Saksi Arunta Barus dan 3 Saksi Paini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan bahwa Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan suami istri yang dikuatkan dengan bukti TII-2 berupa kartu keluarga yang menjadi kepala keluarga adalah Penggugat dan bukti TII-3 merupakan Penetapan yang menerangkan pendaftaran perkawinan ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang merupakan teman Penggugat menyatakan setelah Penggugat dan Tergugat II menikah, Penggugat dan Tergugat II tinggal bersama di rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar dan keterangan kedua saksi Penggugat dikuatkan dengan keterangan saksi Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi Kriski Marpaung yang menyatakan melihat Penggugat dan Tergugat II tinggal bersama dan saksi Paini yang merupakan asisten rumah tangga dari Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Paini, yang menyatakan antara Penggugat dan Tergugat II sering cekcok dan berdasarkan keterangan Saksi Alfiansyah Putra Almi Saragih dan Saksi Jefri Bahari Saragih,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Penggugat telah meninggalkan Tergugat II sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang tidak pernah pulang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Paini, sejak Penggugat meninggalkan Tergugat II di rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Tergugat II juga meninggalkan rumah tersebut, namun saksi Paini tetap merawat dan membersihkan rumah dan yang memberikan gaji saksi Paini adalah Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat, rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar merupakan rumah orangtua Penggugat, hal ini dikuatkan dengan sertifikat Hak Milik No. 1776 atas nama Marianna Purba dan Agus Rahman Saragih;

Menimbang, bahwa Marianna Purba sesuai dengan bukti TII-2 berupa Kartu Keluarga merupakan ibu kandung dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat maupun saksi dari Tergugat I dan Tergugat II, menyatakan bahwa Tergugat II telah menyewakan rumah yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar kepada Tergugat I, selama 2 (dua) Tahun sejak tahun 2020 sampai tahun 2022 dengan uang sewa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai dengan surat perjanjian sewa menyewa (vide bukti P-2, TI TII-5);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1971 tentang perkawinan, "harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain". Perkara aquo menerangkan bahwa rumah yang telah disewakan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, merupakan warisan Penggugat dari orangtuanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, "sewa menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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

harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu (penyewa) disanggupi pembayarannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk melihat keabsahan perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I harus merujuk ke Pasal 1320 KUHPerdara yang syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Menimbang, bahwa jika dilihat syarat sahnya perjanjian, sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah, akan tetapi Tergugat II bukanlah orang yang mempunyai kewenangan atas rumah tersebut, karena orang yang berwenang atas rumah tersebut adalah Penggugat yang merupakan ahli waris dari Marianna Purba. Hal ini sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan mengenai harta bendanya;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya berjudul penjelasan hukum tentang kebatalan perjanjian (hal 12-13) mengatakan ketidakcakapan seseorang untuk melakukan Tindakan hukum harus dibedakan dengan ketidakwenangan seseorang untuk melakukan Tindakan hukum. Apabila seseorang yang oleh undang-undang dikualifikasi sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti tidak cakap, namun tindakan tersebut batal demi hukum. Dalam perkara aquo, bahwa Tergugat II selaku istri tidak berwenang untuk menyewakan rumah warisan Penggugat kepada Tergugat I, sehingga akibat dari ketidakwenangan Tergugat II mengakibatkan perjanjian sewa menyewa batal demi hukum;

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Tergugat II, penyewa atau Tergugat I merasa terganggu untuk menikmati rumah yang disewa sebagai akibat ketidakwenangan Tergugat II dalam melakukan tindakan hukum maka sesuai dengan Pasal 1557 KUHPerdara, sipenyewa atau Tergugat I adalah orang yang dilindungi oleh hukum, sehingga Tergugat I dapat menuntut haknya kepada Tergugat II;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan dari Tergugat II menyewakan warisan Penggugat bertentangan dengan undang-undang dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Petitum ke-2, ke-3 dan ke-4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-5 yaitu menghukum Tergugat I dan II agar menyerahkan tanah dan rumah dengan seketika kepada Penggugat tanpa dibebani hak apapun meskipun ada upaya Banding dan Kasasi;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi, maka sesuai dengan Pasal 191 R.Bg tentang syarat-syarat untuk dapat melaksanakan hal tersebut adalah harus dapat memenuhi salah satu syarat dibawah ini :

1. adanya otentik atau akta dibawah tangan yang menurut undang-undang yang mempunyai kekuatan bukti ;
2. adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti ;
3. adanya gugatan provisionil yang dikabulkan ;
4. mengenai sengketa tentang kepemilikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 pada poin kedua, menyatakan bahwa tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta, selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 Ayat (1) dan 191 Ayat (1) RBg, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik. Demikian pula dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati gugatan Penggugat, dimana perjanjian sewa menyewa berakhir pada tahun 2022 dan rumah yang disewa Tergugat I dirawat dengan baik sesuai dengan hasil pemeriksaan siding lapangan, sehingga permohonan Penggugat untuk

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms

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)



melaksanakan putusan terlebih dahulu tidak memenuhi salah satu syarat, dengan demikian petitum ke-5 beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-6 yaitu menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) terdiri atas kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000., (tiga puluh juta rupiah) berupa honor atau biaya advokasi dan kerugian immateril sebesar Rp. 20.000.000., (dua puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengalami kerugian sebesar Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) terdiri atas kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000., (tiga puluh juta rupiah) berupa honor atau biaya advokasi dan kerugian immateril sebesar Rp. 20.000.000., (dua puluh juta rupiah). Terhadap kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) berupa honor atau biaya advokasi sangat tidak tepat, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi MA No.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974** menyatakan "*Bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*" sedangkan kerugian immaterial sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) merupakan kerugian tidak nyata dan tidak dapat diperinci. Oleh karena suatu tuntutan ganti rugi, haruslah disertai perincian tentang kerugian yang dialaminya, sehingga tuntutan ganti rugi yang tidak disertai dengan perinciannya, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (Vide **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.492 K/Sip/1970 tertanggal 16- Desember-1970 dan putusan Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18-Agustus-1988**), dengan demikian petitum ke-6 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, namun oleh karena Tergugat I merupakan pihak yang dilindungi oleh Undang-undang, maka Tergugat I dibebaskan dari biaya perkara dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Handayani II No. 14 B, Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1776 atas nama pemegang hak Marianna Purba dan Agus Rakman Saragih;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Januari 2020;
4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 31 Januari 2020 batal demi hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.620.000,- (satu juta enam ratus duapuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 oleh kami, Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Renni Pitua Ambarita, S.H. dan Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 22 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 26 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elitigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sinto Yohana Sitompul, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Renni Pitua Ambarita, S.H.

Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H.

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Pms



Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Sinto Yohana Sitompul, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 70.000,00;
roses		
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP gugatan		
5.....P	:	
anggilan	:	Rp 640.000,00;
6.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP Panggilan.....		
7.....P	:	Rp 820.000,00;
emeriksaan setempat		
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.620.000,00;
(satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)		