



PUTUSAN
Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RAJA FAJAR PERDANA LUBIS, umur 32 Tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat di Jalan Koresponden Blok W No. 368 RT.06/RW.09, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dedi Andika Lubis, S.H., Advokat/Pengacara, berkantor pada Kantor Advokat ARNHEMIA Law Office yang beralamat di Jalan Lembaga Pemasyarakatan, Desa Tengah, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

Drs. MOMIN SITEPU, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat Jalan Jamin Ginting Gg. Swadaya Lingkungan-I, Kelurahan Manga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sahala Nainggolan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Arsan dan Rekan, beralamat di Jalan Air Bersih Gg. Anda No. 224 AB Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

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 gugatannya tanggal 3 Juli 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 15 Juli 2023, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Drs. M Arif Lubis M.M yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 September 2020 sebagaimana yang tercatat pada Akta Kematian Nomor : 3175-KM-30092020-0044 yang di keluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta;
2. Bahwa semasa hidup nya Drs. M Arif Lubis M.M mempunyai 2 (dua) orang anak yang bernama Raja Fajar Perdana Lubis (Laki-laki) dan Ratu Juwita Prima Lubis (perempuan) dari hasil Pernikahan nya dengan Indah Meliala;
3. Bahwa semasa hidup nya Drs. M Arif Lubis M.M memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Letjend Jamin Ginting Km. 9, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan sebagaimana yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 5284 tertanggal 20 Desember 2012 Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Jamin Ginting
 - Sebelah selatan berbatasan dengan H. Meliala
 - Sebelah timur berbatasan dengan Aswin
 - Sebelah barat berbatasan dengan H. Meliala
4. Bahwa untuk mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Medan Penggugat telah di berikan Kuasa oleh Ahli Waris yang bernama Ratu Juwita Prima Lubis tertanggal 21 Juni 2023;
5. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2005 antara orang tua Penggugat yang bernama Drs. M Arif Lubis. M.M dengan Tergugat telah mengikatkan Perjanjian Sewa Kontrak Tanah seluas kurang lebih 300 meter persegi yang terletak di Jalan Letjen Jamin Gintings Km. 9 Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan yang mana Tergugat akan mendirikan tempat usaha di atas objek tanah tersebut dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Januari 2005 sampai dengan 2 Januari 2010 dengan sewa kontrak sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah);
6. Bahwa pada masa sewa kontrak tanah tersebut berjalan dengan baik dan tentram, namun keadaan tersebut seketika berubah ketika jangka waktu sewa kontrak tanah telah berakhir, orang tua Penggugat (Drs. M Arif Lubis, M.M) telah memberitahukan kepada Tergugat bahwa tidak akan memperpanjang masa sewa kontrak tanah karena tanah tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk menjalankan usahanya sendiri akan tetapi Tergugat mengabaikan pemberitahuan tersebut dan bersikeras akan memperpanjang masa sewa kontrak tersebut;
7. Bahwa disamping hal tersebut yang menyakitkan lagi adalah ketika Penggugat mengetahui bahwa sebahagian tanah tersebut di sewakan

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat kepada pihak lain yang mana usaha tersebut di duga usaha maksiat yaitu Pijat Plus-Plus yang bernama Oukup Ayu yaitu sekitar tahun 2010 sampai dengan tahun 2019 dengan nilai sewa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap bulannya yang di bayarkan langsung kepada Tergugat;

8. Bahwa atas tindakan Tergugat yang telah menyewakan sebagian tanah tersebut kepada pihak lain jelas-jelas telah melanggar kesepakatan sewa menyewa yang telah di buat antara orang tua Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang terdapat pada Surat Perjanjian Sewa Kontrak Tanah tertanggal 3 Januari 2005 poin 14 yang berbunyi "*Pihak Kedua tidak diperkenankan atau tidak dibolehkan mengalihkan atau memindah tangankan hak sewa kontrak tanah baik sebagian ataupun seluruhnya kepada Pihak Lain dengan dalih atau alasan apapun.*" ;

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut yang telah melanggar kesepakatan membuat Penggugat menderita kerugian yang cukup dalam yang mana orng tua Penggugat memberikan nilai sewa kontrak tanah sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun kepada Tergugat ternyata Tergugat mengambil keuntungan dengan menyewakan kepada pihak lain sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap bulannya dan hal tersebut telah berlangsung selama kurang lebih 9 tahun yang jika di total Tergugat telah mendapat manfaat diatas penderitaan Penggugat yaitu sebesar Rp.108.000.000.- (seratus delapan juta rupiah);

10. Bahwa sampai pada masanya sewa kontrak tanah berakhir sampai gugatan ini dimajukan tidak pernah ada itikat baik dari Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut malahan Tergugat mengarang cerita bahwasanya orang tua Penggugat memiliki hutang sebesar Rp. 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) kepada istri Tergugat sehingga hal tersebut di jadikan alasan oleh Tergugat untuk tidak mau mengosongkan objek tersebut;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian, terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Peggugat;

13. Bahwa dengan tidak maunya Tergugat mengosongkat objek tersebut di atas serta perbuatan Tergugat yang telah menyewakan kepada pihak lain dengan melanggar kesepakatan membuat Peggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan manfaat dari objek tanah yang lokasi strategis tersebut sehingga Peggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril yaitu :

a. Materiel :

Hilangnya kesempatan Peggugat untuk menyewakan objek tersebut kepada pihak lain sebesar Rp. 90.000.000.- (sembilan puluh juta rupiah) di tambah Rp. 108.000.000.- (seratus delapan juta rupiah) yang di terima oleh Tergugat dari hasil yang di sewakan nya kepada pihak lain;

b. Immaterial :

Hilangnya kesempatan Peggugat untuk memanfaatkan dan mengelola objek tanah terhitung sejak dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2023 yang di perkirakan setiap tahun akan menghasilkan sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dikalikan dengan 13 tahun lebih kurang Rp. 650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

c. Total kerugian Materiel dan Immaterial sebesar :

Materiel : Rp. 198.000.000,00.-

Immaterial : Rp. 650.000.000,00.-

Total : Rp. 848.000.000,00.- (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah);

14. Bahwa Peggugat sangat meragukan adanya itikad baik dari Tergugat untuk menjalankan putusan dalam perkara ini secara suka rela dan kerugian yang dialami Peggugat, oleh karenanya dan agar gugatan ini tidak hampa atau sia-sia apabila nantinya dikabulkan, patut dan layak Peggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan berkenan meletakkan Sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek yang terletak di di Jalan Letjend Jamin Ginting Km. 9, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;

15. Bahwa apabila Tergugat lalai atau tidak bersedia mematuhi isi putusan perkara ini, maka patut kiranya Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebagai ganti rugi kepada Peggugat sebesar Rp. 5.000.000,00.- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat tidak mematuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa patut dan pantas dalam perkara aquo Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat mengosongkan tanah dan bangunan tersebut agar langsung di tempati oleh Penggugat

17. Bahwa karena Gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik maka mohon Majelis Hakim memberikan putusan serta merta atas perkara ini dan dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, Verzet maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Medan memeriksa perkara aquo dan berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan perjanjian sewa perjanjian sewa kontrak tanah yang dibuat pada tanggal 3 Januari 2005 adalah sah dan mengikat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan serta membersihkan tanah dan menyerahkan bangunan kepada Penggugat setelah putusan ini diucapkan.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril:
Materil :Rp. 198.000.000 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah)
Immateril :Rp.650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah)
Total :Rp.848.000.000 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah)
6. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut diatas Sah dan Berharga.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap
8. Memutuskan, Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, Verzet maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Atau ; Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

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

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khamozaro Waruwu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, tanggal 8 Agustus 2023 perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa tergugat menyangkal seluruh dalil-dalil yang di kemukakan penggugat, kecuali apa yang di akui nya secara tegas – tegas
2. Bahwa dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya adalah masalah sewa menyewa (kontrak) sebidang tanah seluas kurang lebih 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Letjen Jamin Ginting KM9 Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan sebagaimana yang tercatat pada sertifikat hak milik nomor : 5284 tanggal 20 Desember 2012 kantor Pertanahan Kota Medan atas nama DRS.M. ARIF LUBIS, MM.
3. Bahwa tergugat sebagai penyewa yang beretikat baik melalui kesepakatan sewa menyewa antara tergugat dengan pemilik tanah DRS. M. ARIF LUBIS, MM pada tanggal 3 Januari 2005 melalui perjanjian tertulis sewa kontrak tanah seluas yang disebutkan diatas dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dan sewa kontrak Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan di terima langsung oleh DRS. M. ARIF LUBIS, MM.
4. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2017 di buat perjanjian kontrak sewa tanah dan bangunan di Jl. Jamin Ginting KM9 Kelurahan Mangga Kecamatan Tuntungan Medan antara DRS. M. ARIF LUBIS, MM, pekerjaan karyawan swasta alamat kompleks PWI jalan koresponden Blok W/368 Cipinang Muara Jakarta Timur dengan istri tergugat Siti Fatimah Lubis alamat jalan Ladang KM9 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan kota Medan.
5. Bahwa dalam perjanjian kontrak tersebut antara lain berisi tanah dan bangunan yang di kontrakan/ sewa DRS. M. ARIF LUBIS, MM. dengan penyewa SITI FATIMAH LUBIS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung dari tanggal 01 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2021. Dengan demikian perjanjian/kontrak/sewa berakhir pada tanggal 01 Januari 2022.
6. Bahwa harga kontrak/sewa tanah dan bangunan sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) setahun dan total harga kontrak/sewa selama 5 tahun sebesar Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) dan telah di bayarkan lunas oleh istri tergugat SITI FATIMAH LUBIS pada tanggal 13 Maret 2017.

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa di dalam surat perjanjian kontrak tanah dan bangunan selain yang disebutkan diatas diatur pula hak dan kewajiban pemilik tanah/bangunan DRS. M. ARIF LUBIS, MM. dengan penyewa SITI FATIMAH LUBIS.

8. Bahwa DRS. M. ARIF LUBIS, MM ada meminjam uang sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) dari istri tergugat Siti Fatimah Lubis di rumah Nenek Biring orang tua kandung Siti Fatimah Lubis dan M. Arif Lubis pada tanggal 19 Desember 2019.

9. Bahwa tergugat tidak pernah mengontrakan/menyewakan tanah dan bangunan di jalan jamin giting KM 9 kelurahan Mangga kecamatan Medan Tuntungan kota Medan kepada siapapun yang benar adalah tergugat ada kerjasama dengan pihak lain dalam bidang usaha diatas tanah dan bangunan tersebut dengan sistem bagi hasil.

10. Bahwa usaha yang dilakukan tergugat dengan teman bisnisnya adalah usaha legal dan tentang penghasilan yang diperoleh tergantung hasil usaha yang didapat. Selama usaha ini berjalan dengan baik dan tidak ada berurusan dengan hukum.

11. Bahwa selama berlangsungnya kontrak sewa menyewa antara tergugat maupun istri tergugat Siti Fatimah Lubis suasana berjalan kondusif karena disamping adanya perjanjian kontrak antara M. Arif Lubis dengan tergugat diikat hubungan kekeluargaan sebagai ipar kandung.

12. Bahwa tergugat selama memanfaatkan tanah bangunan sesuai bunyi surat kontrak hal itu terbukti tidak adanya masalah dengan pemilik tanah M. Arif Lubis. Namun keadaan ini berubah pasca M. Arif Lubis meninggal dunia tanggal 26 September 2020 dimana penggugat hendak menguasai tanah/bangunan di jl. jamin giting KM 9 Medan pada hal tanah dan bangunan tersebut masih terikat kontrak sewa menyewa dengan tergugat /istri tergugat sampai 1 Januari 2022.

13. Bahwa walaupun kontrak berakhir 1 Januari 2022 bukan berarti hubungan hukum dengan pemilik tanah/bangunan perihal uang yang dipinjam Almarhum DRS.M. ARIF LUBIS semasa hidupnya Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) pada tanggal 19 Desember 2019.

14. Bahwa adanya tuntutan material dan immaterial sejumlah Rp. 848.000.000 (Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) adalah hal yang tidak mendasar dan harus di kesampingkan karena merupakan asumsi belaka.

15. Bahwa tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat melakukan aktifitas di atas tanah/bangunan berdasarkan surat perjanjian kontrak/sewa seperti apa yang di sebutkan diatas.

16. Bahwa pemilik tanah dan bangunan DRS. M. ARIF LUBIS, MM yang terletak Letjen Jl. Jamin Giting KM9 Kelurahan Mangga Kecamatan

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Tuntungan kota Medan, seluas kurang lebih 300m² (tiga ratus meter persegi) tidak pernah meminta atau memberi tahu kepada tergugat maupun istri tergugat SITI FATIMAH LUBIS bahwa tanah dan bangunan tidak di perpanjang masa sewa kontrak karena tanah dan bangunan di gunakan pihak lain selain tergugat dan atau istri tergugat sampai DRS. M. ARIF LUBIS, MM meninggal dunia pada tanggal 26 September 2020.

17. Bahwa tergugat maupun istri tergugat SITI FATIMAH LUBIS selalu mematuhi kesepakatan kontrak sewa menyewa sampai berakhir tanggal 1 Januari 2022. Selama kontrak berlangsung tergugat maupun istrinya tidak pernah berhubungan secara lisan maupun tertulis dengan pihak lain termasuk dengan penggugat.

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang di kemukakan diatas maka cukup alasan secara hukum bagi yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan pengggugat atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

19. Bahwa berdasarkan segala apa yang di uraikan diatas tergugat memohon dengan hormat agar sudilah kiranya yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya, setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.
2. Menyatakan perbuatan tergugat menguasai tanah/bangunan di jalan jamin giting KM9 Medan adalah sesuai dengan perjanjian kontrak/sewa dan bukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (oit voer bj voorraad) meskipun timbul Verset banding, atau kasasi.
4. Menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara
5. Apabila Majelis Hakim PN Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-menjawab antara pa ra Pihak, dimana Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 3 Oktober 2023, kemudian Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 10 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Sewa Kontrak Tanah tertanggal 03 Januari 2005, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 02.01.11.08.1.05284 dengan luas total 300 meter persegi Panjang (P) xLebar (L) = 10 x 30 meter yang

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Letjen Jamin Ginting Km. 9 (samping jalan Swadaya) Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Medan, Sumatera Utara, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, diberi tanda bukti P-2;

3. Fotocopy Penegasan Surat Pernyataan Ahli Waris No. 5 tertanggal 03 Desember 2020 pada Kantor Notaris RINI YULIANTI, S.H, diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 3175-KM-30092020-0044 terdaftar atas nama M Arif Lubis yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 26 September 2020 yang dikeluarkan oleh Dinas kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tertanggal 16 Oktober 2020, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi-saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali T-3 berupa print out, sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kontrak/Sewa Tanah dan Bangunan antara M. Arif Lubis dan Siti Fatimah Lubis tanggal 14 Maret 2017, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Perjanjian kerja sama di bidang usaha antara Drs. Momin Sitepu dan Zulaika Nasution tanggal 10 Januari 2005, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy transfer uang dari rekening Corry anak dari Tergugat Drs. Momin Sitepu melalui ATM PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ke rekening M. Arif Lubis sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 13 Maret 2017, diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut Tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu:

1. Hj. MURNI, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Almarhum Arif Lubis sebagai pemilik tanah di Padang Bulan Jalan Jamin Ginting KM 9 Medan dekat dengan Gang Swadaya;
 - Bahwa Saksi mengenal Almarhum Arif Lubis karena dahulu bertetangga di Jalan Mesjid Desa Lama Pancur Batu dengan orang tua kandung Arif Lubis dimana yang bersangkutan pernah tinggal di desa itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 19 Desember 2019 Saksi didatangi oleh Arif Lubis di rumah Saksi dengan memberitahu bahwa yang bersangkutan tidak jadi membeli tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi melihat Arif Lubis waktu itu dalam keadaan sehat dan datang sendirian tanpa dipandu;
- Bahwa tidak ada lagi yang ingin Saksi terangkan sehubungan dengan perkara ini;

2. ZULAIKA NASUTION, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa mengenal Saksi karena Saksi adalah teman kerja Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah partner usaha dengan Tergugat yang bergerak di usaha Pijat Tradisional bernama Oukup Ayu dimana Tergugat yang menyediakan tempat dan Saksi mengelola serta menyediakan peralatan yang diperlukan;
- Bahwa adapun hasil keuntungan usaha dibagi rata;
- Bahwa kerjasama ini dimulai sejak Januari 2005 hingga 1 Januari 2022;
- Bahwa Saksi tidak pernah membayar biaya sewa tempat tersebut kepada siapapun;
- Bahwa hasil usaha Oukup ini tidak stabil mulai dari paling tinggi Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan paling rendah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) perbulannya yang nilainya sama dengan yang diterima Tergugat;
- Bahwa selama Oukup Ayu ini berjalan tidak pernah berurusan dengan hukum baik Masyarakat maupun penegak hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 30 Januari 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara ini;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah anak/salah satu ahli waris dari Alm. Drs.M.Arif Lubis, M.M., yang memiliki sebidang tanah (objek perkara) seluas kurang lebih 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Letjend Jamin Ginting Km. 9,

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan sebagaimana yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 5284 tertanggal 20 Desember 2012 Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Jamin Ginting
- Sebelah selatan berbatasan dengan H. Meliala
- Sebelah timur berbatasan dengan Aswin
- Sebelah barat berbatasan dengan H. Meliala

Bahwa atas sebidang tanah tersebut telah disewakan oleh orang tua Penggugat (Alm.Drs.M.Arif Lubis, M.M.) kepada Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Sewa Kontrak Tanah tanggal 03 Januari 2005 untuk usaha pribadi Tergugat sendiri dimana Tergugat dapat mendirikan tempat usaha di atas tanah tersebut. Bahwa Orang tua Penggugat dan Tergugat sepakat menyewakan tanah tersebut dengan harga sewa sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 03 Januari 2005 sampai dengan Tanggal 02 Januari 2010;

Bahwa awalnya diatas tanah tersebut oleh Tergugat dijadikan usaha jualan sendiri berupa kios namun pada akhirnya tanah objek perkara tersebut Tergugat sewakan lagi untuk usaha pijat kepada orang lain tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat, dan sampai dengan jangka waktu sewa kontrak tanah tersebut berakhir, Tergugat tidak membayar uang sewa maupun menyerahkan kembali tanah objek perkara kepada Penggugat sampai saat ini, sehingga akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat untuk menikmati hasil dari tanah perkara yang dikuasai oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dalam jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa Tergugat benar telah melakukan perjanjian sewa kontrak tanah pada orangtua Penggugat seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Letjend Jamin Ginting Km. 9, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan tanggal 3 Januari 2005 selama 5 (lima) tahun dengan harga sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Bahwa istri Tergugat yang bernama Siti Fatimah Lubis telah melakukan perjanjian kontrak tanah tersebut kembali dengan orang tua Penggugat (Drs.M.Arif Lubis, M.M.) tanggal 14 Maret 2017 selama jangka waktu 5 (lima) tahun sejak 01 Januari 2017 sampai dengan Tanggal 01 Januari 2022 dengan harga sewa sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) pertahun, selama 5 (lima) tahun telah dibayarkan Tergugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh istri Tergugat Siti Fatimah Lubis pada tanggal 13 Maret 2017;

Bahwa kontrak tanah tersebut berakhir tanggal 01 Januari 2023, akan tetapi karena orangtua Penggugat semasa hidupnya ada meminjam uang kepada

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Tergugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), maka Tergugat merasa masih berhak menempati tanah sewa tersebut;

Menimbang, bahwa atas dali gugatan Penggugat dan tanggapan Tergugat atas gugatan *a quo* dalam jawaban maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan apa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah Perjanjian kontrak/ sewa tanah objek perkara tanggal 03 Januari 2005 dan Perjanjian kontrak tanggal 14 Maret 2017 sah menurut hukum?
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mematuhi atau melanggar kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kontrak/sewa tanah objek perkara tanggal 03 Januari 2005 dan Perjanjian kontrak tanggal 14 Maret 2017 tersebut?

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan permasalahan pertama yaitu Apakah Perjanjian kontrak/ sewa tanah objek perkara tanggal 03 Januari 2005 dan Perjanjian kontrak tanggal 14 Maret 2017 sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan menguraikan beberapa hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan bahwa Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu Perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1338 KUHPdata berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPdata tidak mensyaratkan bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis akan tetapi cukup dengan adanya bukti kesepakatan kedua belah pihak dan memenuhi syarat-syarat lainnya maka perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 berupa Perjanjian Sewa kontrak tanah tanggal 03 Januari 2005 antara Drs.M.Arif Lubis, M.M. (orang tua Penggugat) dengan Tergugat dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5284 atas nama Drs.M.Arif Lubis, M.M.;



Menimbang, bahwa atas bukti P-1 maupun P-2 tersebut, Tergugat tidak menyangkalnya sehingga bukti-bukti tersebut adalah bukti sah dan mengikat para pihak didalam perjanjian tersebut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti Tergugat yaitu bukti T-1 berupa Perjanjian Kontrak/sewa tanah dan bangunan tanggal 14 Maret 2017 antara Drs.M.Arif Lubis, M.M.dengan Siti Fatimah Lubis (Isteri Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 tersebut, Penggugat dalam Repliknya menyangkal, menurut Penggugat, orangtua Penggugat tidak pernah membuat perjanjian sewa atas objek perkara dengan Tergugat selain perjanjian sewa tanah tanggal 03 Januari 2005 tersebut;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan ketidak absahan bukti surat tersebut baik mengenai isinya maupun tanda tangan para pihak dalam perjanjian tersebut, maka secara hukum bukti surat T-1 tersebut adalah sah dan mengikat para pihak didalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Perjanjian kontrak/sewa tanah objek perkara tanggal 03 Januari 2005 dan Perjanjian kontrak tanggal 14 Maret 2017 sah menurut hukum dan mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mematuhi atau melanggar kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kontrak/sewa tanah objek perkara tanggal 03 Januari 2005 dan Perjanjian kontrak tanggal 14 Maret 2017 tersebut?;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis akan menguraikan tentang Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, dengan unsur-unsur adalah:

(1) Adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Sejak tahun 1919 Arrest Cohen - Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan:

1. Hak Subyektif orang lain.
2. Kewajiban hukum pelaku.
3. Kaedah kesusilaan.



4. Keputusan dalam masyarakat

(2) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

(3) Adanya kerugian bagi korban;

Pada unsur ini terdapat dua macam kerugian yaitu kerugian bersifat materil dan kerugian immateril. Kerugian materil merupakan kerugian yang secara nyata dapat ditaksir, dinilai sebagai suatu perbuatan yang terjadi oleh pelaku sehingga korban menderita kerugian. Sedangkan kerugian bersifat immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima dan /atau akan diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim berdasarkan penilaian dan bukti yang diajukan sehingga kepada korban layak diberikan;

(4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar hukum karena telah melanggar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat antara orangtua Penggugat dengan Tergugat yaitu tidak menyewakan objek perkara kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti surat P-1, dalam perjanjian tersebut pada angka 14 disebutkan bahwa pihak kedua (*Drs.Momin Sitepu/Tergugat*) tidak diperkenankan atau tidak dibolehkan mengalihkan atau memindah tangankan hak sewa kontrak tanah baik sebagian atau pun seluruhnya kepada pihak lain dengan dalih atau alasan apapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti yang diajukan Tergugat yaitu bukti T-1, dalam perjanjian tersebut pada angka 5 disebutkan bahwa *Demikian pula sebaliknya selama masa kontrak/sewa berjalan pihak kedua (Siti Fatimah Lubis/isteri Tergugat) tidak diperkenankan memindahkan atau mengover kontrak tanah dan bangunan baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain dengan alasan apapun;*

Menimbang, bahwa dari kedua perjanjian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat sebagai pihak penyewa tidak diperbolehkan untuk mengalihkan atau memindah tangankan hak sewa kontrak tanah kepada pihak lain dengan alasan apapun juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan dengan Orangtua Penggugat, Tergugat awalnya membuka usaha membuka kios diatas tanah perkara namun selanjutnya menurut saksi Zulaika Nasution yang dihadirkan oleh Tergugat bahwa Saksi membuat usaha Pijat Tradisional bernama Oukup Ayu diatas tanah tersebut dimana Tergugat yang menyediakan tempat dan Saksi mengelola serta menyediakan peralatan untuk usaha tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keterangan Saksi tersebut didukung oleh bukti yang diajukan Tergugat yaitu bukti T-2 berupa perjanjian kerjasama di bidang usaha antara Tergugat dengan Saksi Zulaika Nasution;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berkesimpulan bahwa perbuatan Tergugat melakukan kerjasama dengan Saksi Zulaika Nasution dimana Saksi Zulaika Nasution menjalankan usaha diatas tanah milik Penggugat (objek perkara) dengan cara bagi hasil (vide Bukti T-2) telah melanggar kesepakatan yang dibuat sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa tanah tanggal 03 Januari 2005 dan perjanjian sewa tanah tanggal 14 Maret 2017 tersebut sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan apakah Tergugat masih berhak menguasai tanah sewa objek perkara meskipun jangka waktu sewa telah berakhir secara hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat yaitu bukti P-1 maupun T-1, telah disepakati bahwa Tergugat harus mengembalikan tanah sewa (objek perkara) setelah masa sewa berakhir kepada pemiliknya incassu Penggugat, maka oleh karena sesuai dengan perjanjian yang dibuat tanggal 14 Maret 2017 tersebut (bukti T-1), bahwa sewa tanah berakhir pada tanggal 01 Januari 2022 dan ternyata Tergugat masih menguasai tanah tersebut dengan dalil bahwa orang tua Penggugat ada berutang kepada Tergugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) belum dibayar oleh orang tua Penggugat sehingga Tergugat masih berhak menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap perihal tersebut Majelis berpendapat bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat membuktikan adanya utang tersebut sebagai pengganti sewa tanah maupun perjanjian tambahan atas perjanjian pokok sewa menyewa antara Tergugat dengan orangtua Penggugat maka tindakan Tergugat menguasai dan tidak menyerahkan kembali tanah sewa objek perkara tersebut kepada Penggugat meskipun jangka waktu sewa telah berakhir maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selain yang telah dipertimbangkan diatas sepanjang tidak dapat diterima

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai bukti yang dapat menguatkan dalil gugatan dan bantahan atas dalil gugatan Penggugat maka bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan petitum-petitim gugatan *a quo*, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitim lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa secara hukum Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan permasalahan kedua diatas dan telah ternyata Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka secara mutatis mutandis dengan mengambil alih pertimbangan hukum diatas maka Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 tentang Menyatakan perjanjian sewa kontrak tanah yang dibuat pada tanggal 03 Januari 2005 adalah sah dan mengikat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum ini telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum permasalahan pertama diatas maka secara mutatis mutandis dengan mengambil alih pertimbangan hukum diatas maka petitum ini beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 tentang Menghukum Tergugat untuk mengosongkan serta membersihkan tanah dan menyerahkan bangunan kepada Penggugat setelah putusan ini diucapkan, Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena telah terbukti sewa menyewa telah berakhir berdasarkan bukti P-1 dan bukti T-1 maka Tergugat secara hukum tidak berhak lagi menguasai tanah objek perkara dengan alasan apapun sehingga petitum ini beralasan hukum dan dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya yaitu petitum angka 5 tentang Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril : Materil : Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan Immateril Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) Total Rp848.000.000 (delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas petitum tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atas perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat telah dirugikan karena tidak menikmati hasil dari tanah sewa tersebut yang diusahakan oleh Tergugat kepada pihak lain *incassu* Saksi

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zulaika Nasution sejak tahun 2017 yang menurut Saksi Zulaika Nasution, Saksi mendapat keuntungan bersih perbulannya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Saksi Zulaika Nasution, Tergugat juga mendapat keuntungan dari usaha Oukup atau panti pijat yang dikelola oleh Saksi yang nilainya sama dengan yang diterima oleh Saksi perbulannya sehingga atas perbuatan Tergugat melakukan usaha Oukup dengan Saksi Zulaika Nasution diatas tanah objek perkara tersebut, menurut Majelis Hakim telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi dari Tergugat terhitung sejak tanah objek perkara tersebut diusahakan oleh Penggugat kepada Saksi Zulaika Nasution yaitu sejak bulan Januari 2005 sampai dengan Januari 2022 yakni selama 17 (tujuh belas) Tahun, sehingga perbulannya yang patut dan memenuhi rasa keadilan akan diberikan 15 % dari nilai terendah Rp2.500.000,00 dengan perincian yaitu 15 % dari Rp2.500.000,00 = Rp.375.000,00 Jika dihitung dalam setahun yaitu Rp375.000,00 x 12 bulan = Rp4.500.000,00 pertahun sehingga total keseluruhannya kerugian Materil yang wajib diberikan kepada Penggugat adalah sebesar Rp4.500.000,00 x 17 tahun = Rp76.500.000,00 (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immateril oleh karena kerugian tersebut tidak dapat dibuktikan secara nyata baik dari bukti surat maupun Saksi sehingga tuntutan immateril ini tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 5 tersebut dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 tentang menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut diatas Sah dan Berharga, Majelis mempertimbangkan bahwa oleh dalam perkara ini tidak pernah dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) maka Petitum angka 6 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 tentang Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis berpendapat bahwa tuntutan Uang Paksa (*Dwangsom*) dibenarkan dalam sistem hukum perdata untuk memberi kepastian dan kesungguhan pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga atas petitum ini Majelis membebaskan uang paksa kepada Tergugat dalam pemenuhan kewajiban Tergugat untuk melaksanakan putusan ini dengan membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perharinya

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika lalai dalam melaksanakan putusan pengadilan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum ini beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 tentang menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, Verzet maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi Pasal 191 Rbg dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Putusan serta merta dan Provisionil, maka petitum angka 8 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka 1 dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka berdasarkan Pasal 192 R.Bg, Tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 1320 KHUPdata, Pasal 1338 KUHPdata, Pasal 192 R.Bg, dan peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perjanjian sewa kontrak tanah yang dibuat pada tanggal 03 Januari 2005 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan serta membersihkan tanah dan menyerahkan bangunan kepada Penggugat secara baik setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil terhitung sejak bulan Januari 2005 sampai dengan bulan Januari 2022 selama 17 (tujuh belas) tahun sebesar 15 % dari keuntungan terendah yang diperoleh Tergugat dari tanah objek perkara perbulannya yaitu $\text{Rp}2.500.000,00 \times 15 \% = \text{Rp}375.000,00$ perbulan. Dengan rinciannya yaitu $\text{Rp}375.000,00 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}4.500.000,00$ pertahun sehingga total keseluruhannya kerugian Materil yang wajib diberikan kepada Penggugat adalah sebesar $\text{Rp}4.500.000,00 \text{ pertahun} \times 17 \text{ tahun} = \text{Rp}76.500.000,00$ (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar $\text{Rp}100.000,00$ (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos/biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.209.000,00 (satu juta dua ratus sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024, oleh kami, Zufida Hanum, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Donald Panggabean, S.H., dan Muhammad Kasim, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 5 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Berry Prima P, S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Donald Panggabean, S.H.

Zufida Hanum, S.H., M.H.

Muhammad Kasim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Berry Prima P., S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 150.000,00
3. Ongkos Panggil	Rp 49.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp 960.000,00
5. Materai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.209.000,00

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta dua ratus sembilan ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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