



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt/2019/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BENNY HALIM**, umur 60 Tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Asia Nomor 99-F/101-N, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Purba Halomoan Siagian, SH., Patar Bronson Sitinjak, SH., Seventh Roni Sianturi, SH., Ridwan Hutasoit, SH, Advokat – Penasehat Hukum pada kantor Advokat PURBA HALOMOAN SIAGIAN, SH. & Rekan, berkedudukan dan berkantor di Jln. Ayahanda No.52-D Medan Telp: 061-4158568, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. **KHO SIOE TJOE**, Umur 63 Tahun, Pekerjaan Ibu RumahTangga, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I (Ibu dari Tergugat II);
2. **MULIADIN Alias MULIADIN TANDIL**, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan (Pemilik) selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II (Anak dari Tergugat I);
3. **HANRYMAN TANDIL**, umur 70 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III (Suami Tergugat I/Ayah dari Tergugat II);

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

*Putusan 1 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 Januari 2019 Nomor 54/Pdt/2019/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medantanggal 31 Januari 2019 Nomor 45/Pdt/2019/PTMDN;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 1 Februari 2019 Nomor 45/Pdt/2019/PT MDN, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Oktober 2017, dalam register perkara Nomor : 632/Pdt.G/2017/PN-Mdn, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat-II telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa terhadap sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Razak No.6-B/10-A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dengan harga sewa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
2. Oleh karena Tergugat II berhalangan kemudian Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I selaku Ibu Kandung dari Tergugat II untuk membuat dan manandatangani Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat sebagaimana yang termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 587/KLW/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 yang didaftarkan di kantor Notaris Kalam Liano, SE, SH, Sp.N, M.Kn.;
3. Setelah Perjanjian sewa menyewa berjalan selama 3 (tiga) bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir, sehingga bagian dalam rumah tersebut mengalami kerusakan di segala sudut dan ruangnya antara lain:
  - a. WC tumpat sehingga jika buang air besar kotoran meluap keluar dan mengeluarkan bau yang tidak sedap.
  - b. Saluran pembuangan air dari kamar mandi keparit tumpat.
  - c. Pagar depan rumah sudah rusak sehingga tidak berfungsi sebagaimana mestinya.
  - d. Jika hujan turun air merembes masuk kedalam rumah dan atapnya juga banyak yang sudah bocor mengingat bangunan dimaksud adalah

Putusan 2 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tua bahkan kamar tidur juga tidak bisa ditempati jika saat hujan turun.

- e. Instalasi listrik juga banyak yang sudah dimakan tikus dan rayap sehingga sering terjadi korsleting.
4. Bahwa atas kondisi dan kejadian tersebut, kemudian Penggugat memberitahukannya kepada Tergugat II, namun karena Tergugat II tidak ada di rumah sehingga Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat III selaku orangtua dari Tergugat II;
5. Beberapa hari kemudian Tergugat I dan Tergugat III datang ke rumah yang Penggugat sewa tersebut untuk melihat kondisi rumah yang telah Penggugat laporkan tersebut, dalam pertemuan tersebut Tergugat I dan III mengatakan telah memberitahukannya kepada Tergugat II kemudian Tergugat I dan III mengatakan agar segala sesuatu yang rusak tersebut diperbaiki saja oleh Penggugat dan khusus untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan, sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05 Januari 2018 nantinya akan diperpanjang dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 selain itu Tergugat I dan III mengatakan lagi walaupun ada perbaikan-perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya;
6. Untuk meyakinkan Penggugat terhadap perbaikan kerusakan yang akan Penggugat kerjakan tersebut kemudian Tergugat I dan III mengatakan kalau mereka juga ada mempunyai beberapa rumah disekitar rumah ini yang disewakan kepada orang lain dan bahkan sudah lebih dari sepuluh tahun antara lain kepada Dr. KENDY GUNAWAN Jalan Sekip No.7B, A MEI BIKI AMBON Jalan Sekip No. 7A, dan BALI PANCAKE DURIAN Jalan Sekip No.5B, Medan dan setelah masa sewa berakhir kemudian kami memperpanjangnya dengan kenaikan harga sewa tidak lebih dari satu sampai dua juta saja dari tahun sebelumnya;
7. Merasa yakin dan percaya dengan apa yang dikatakan Tergugat I dan III kepada Penggugat tersebut khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun dan tetap dapat diperpanjang selama Penggugat masih mau menyewanya, kemudian sekitar bulan Desember 2016 Penggugat telah melakukan perbaikan-

Putusan 3 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan/renovasi dengan total biaya keseluruhan lebih kurang sebesar Rp.36.000.000,-(tiga puluh enam juta rupiah) antara lain biaya :

- Membongkar dan memperbaiki kamar mandi dan WC.
- Memperbaiki saluran air kamar mandi dan WC.
- Membuat bak mandi baru dari keramik.
- Mengganti pagar depan rumah.
- Menimbun pekarangan / halaman rumah.
- Memasang keramik pada teras rumah.
- Melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton) agar jika terjadi banjir, air banjir tidak sampai masuk kedalam rumah.
- Memperbaiki instalasi listrik.
- Membuat tempat cuci piring.

Dengan perincian biaya untuk memperbaiki kamar mandi / WC, memperbaiki saluran pembuangan air kamar mandi ke parit, dan pembuatan pagar yang baru adalah sebesar lebih kurang Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Biaya untuk perbaikan-perbaikan yang lainnya adalah sebesar kurang lebih Rp21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah).

8. Bahwa setelah menyelesaikan perbaikan-perbaikan / renovasi tersebut, kemudian Penggugat menunggu kedatangan Tergugat I dan III untuk membuat perjanjiannya secara tertulis sebagaimana yang telah disepakati, ternyata Tergugat I dan III tidak pernah datang ke rumah yang disewakannya kepada Penggugat dan Penggugat sudah beberapa kali datang kerumah Tergugat I dan III namun tidak pernah ketemu;
9. Alangkah terkejutnya Penggugat karena pada tanggal 25 Agustus 2017 kakak istri Penggugat datang ke rumah Penggugat serta mengatakan bahwa Tergugat I, II dan III tidak akan memperpanjang masa sewa menyewa rumah yang Penggugat tempati, tanpa memberitahukan alasannya;
10. Selain kepada kakak Penggugat ternyata Tergugat I juga telah menyuruh Kepala Lingkungan untuk memberitahukannya kepada Penggugat bahwa terhadap rumah yang Penggugat sewa tersebut tidak akan diperpanjang pemiliknyanya lagi serta mengingatkan agar Penggugat dapat mengosongkan rumah dimaksud sesuai dengan masa sewa yang telah ditentukan tepatnya pada tanggal 05 Januari 2018;

Putusan 4 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Mendengar pesan yang disampaikan kakak ipar dan Kepala Lingkungan tersebut kemudian Penggugat berusaha menjumpai Tergugat I,II dan III kerumahnya namun Tergugat I,II dan III tidak membuka pintu walaupun Penggugat sudah menunggu lebih kurang setengah jam;
12. Karena Tergugat I,II dan III tidak bisa bertemu di rumahnya, akhirnya pada tanggal 19 September 2017 Penggugat mendatangi pihak Kelurahan dan menceritakan permasalahannya dengan maksud agar pihak Kelurahan bersedia memediasikannya agar permasalahannya dapat diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan, ternyata pihak kelurahan tidak berhasil memusyawarahkannya karena para Tergugat tetap pada pendiriannya yang tidak akan memperpanjang sewa menyewa rumah tersebut kepada Penggugat, walaupun sebelumnya Tergugat II melalui Tergugat I dan III berjanji akan mengkompensasikan biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar dengan masa sewa selama satu tahun kedepan dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019;
13. Bahwa setelah pertemuan tertanggal 19 September 2017 kemudian pada tanggal 22 September 2017 Tergugat I mengirimkan lagi surat melalui Kepala Lingkungan yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Tergugat I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Penggugat dengan alasan rumah tersebut akan dipergunakan oleh keluarganya sendiri;
14. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat-II melalui Tergugat I dan III yang meminta kepada kakak ipar Penggugat dan Kepala Lingkungan serta surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat pada tanggal 22 September 2017 yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Tergugat-I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Penggugat, maka tindakan dan perbuatan Tergugat-I, II dan III tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wan prestasi) mengingat “ sebelumnya Tergugat II melalui orangtuanya Ic. Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang telah Penggugat keluarkan khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 dengan sendirinya akan berakhir pada tanggal 5 Januari 2019;
15. Bahwa oleh karena terjadinya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar dengan biaya yang ditaksir sebesar Rp.15.000.000.-dan menurut Tergugat I dan III selaku orangtua dari Tergugat II, bahwa Tergugat II telah menyetujui dan akan

Putusan 5 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat-I, II dan III dihukum untuk memperpanjang masa sewa rumah terpaksa kepada Penggugat sampai pada tanggal 05 Januari 2019;

16. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), tekanan, ancaman dan pengusiran yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian immateril, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I, II dan III juga dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil yaitu biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk menimbun pekarangan / halaman rumah, memasang keramik pada teras rumah, melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton). Memperbaiki instalasi listrik, dan membuat tempat cuci piring disebabkan pernyataan Tergugat II melalui Tergugat I dan III yang mengatakan bahwa walaupun ada perbaikan-perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatinnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya, kenyataannya rumah tersebut tidak bisa Penggugat sewa sampai beberapa tahun lamanya dan bahkan akan berakhir sampai dengan tanggal 05 Januari 2019, sehingga hal tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);

b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah), atas tekanan, ancaman dan pengusiran yang dilakukan Para Tergugat kepada penggugat sehingga Penggugat merasa malu, minder dan tidak percaya diri;

17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan hampa, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila terhadap rumah terpaksa diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);

18. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara a quo diajukan Penggugat sebagai akibat dari tindakan dan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I,II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

*Putusan 6 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, bersama ini Penggugat mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menentukan suatu hari persidangan serta memanggil Penggugat dan Tergugat untuk didengarkan keterangannya di depan persidangan serta berkenan pula mengambil suatu Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I,II dan III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk memperpanjang masa sewa rumah yang terletak di Jalan Razak No.6-B/10-A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 05 Januari 2018 sampai dengan 05 Januari 2019 kepada Penggugat sebagai kompensasi yang dijanjikan atas perbaikan / renovasi kamar mandi dan WC, perbaikan saluran pembuangan kamar mandi dan WC dan penggantian pagar rumah yang baru dengan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I,II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat baik Materil maupun Imateril sebesar Rp121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);
  - b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Bapak / Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, bersama ini Penggugat mohonkan untuk memberi putusan yang seadil – adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau disebut Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat, adapun Jawaban Para Tergugat adalah sebagai berikut:

*Putusan 7 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### I. GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa gugatan Penggugat yang menarik Tergugat I dan Tergugat III mengada-ada dan sangat berlebihan, mengingat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.E. S.H., Sp.N, M.Kn, pada tanggal 22 Desember 2017 para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah Tergugat II dengan Penggugat saja, Tergugat I hanya-lah sebagai Penerima Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Muliadin Tandil (Tergugat II) untuk membuat perjanjian sewa tersebut, sedangkan Tergugat III bahkan tidak pernah tersebut namanya dalam perjanjian sewa menyewa dimaksud, akan tetapi sungguh aneh tapi nyata Penggugat menarik Tergugat III dalam perkara a *quo* dengan tuduhan wan prestasi, seharusnya jika menurut Penggugat ada pihak yang dalam perjanjian tersebut melakukan wan prestasi, cukup Tergugat II saja yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a *quo*;

2. Bahwa gugatan wan prestasi adalah suatu gugatan yang timbul karena adanya suatu perjanjian, justru Para Tergugat bertanya-tanya kapan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perjanjian dengan Penggugat, tentu saja jika diperhatikan secara seksama Perjanjian Sewa Menyewa yang menjadi dasar diajukannya gugatan Penggugat tidak ada korelasinya dengan Tergugat I dan Tergugat III;

3. Bahwa selain itu, petitum Penggugat yang meminta supaya Tergugat I dan Tergugat III dihukum sangat berlebihan dan tidak ada korelasinya dengan Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud, apalagi meminta supaya Tergugat I dan Tergugat III dihukum untuk memperpanjang sewa, sedangkan pemilik rumah yang disewa oleh Penggugat adalah Tergugat II (Muliadin Tandil) bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II supaya dihukum untuk menyewakan rumah milik orang lain, tentu saja gugatan Penggugat mengada-ada dan terkesan main-main atau bahasa anak Medan disebut (ecek-ecek), dengan demikian gugatan Penggugat yang seperti ini adalah gugatan yang kabur;

**Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menurut hemat Para Tergugat, gugatan Penggugat kabur (obscure libel) sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

### II. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Putusan 8 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





Medan pada tanggal 25 Oktober 2017 dengan Nomor Perkara Perdata: 632/Pdt.G/2017/PN-Mdn, sedangkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.E. S.H., Sp.N, M.Kn, pada tanggal 22 Desember 2015 dalam Pasal 1 menyebutkan “ Perjanjian Sewa Menyewa ini dimulai dan berjalan terhitung sejak pada hari dan tanggal 5 (lima) Januari 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dengan demikian tanggal, *(lima) Januari 2018 (dua ribu delapan belas)*”

2. Bahwa dari uraian di atas, sangat jelas gugatan Penggugat Prematur dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud di atas baru akan berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 sedangkan gugatan diajukan pada tanggal 25 Oktober 2017, bagaimana mungkin Para Tergugat diminta supaya dihukum memperpanjang Sewa Menyewa akan tetapi perjanjian sewa menyewanya belum berakhir, sehingga timbul lagi pertanyaan perjanjian mana yang dilanggar oleh Para Tergugat apa lagi tidak ada satu pasal-pun dalam perjanjian tersebut yang mewajibkan Para Tergugat untuk memperpanjang sewa rumah kepunyaan Tergugat II;
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menurut hemat Para Tergugat, gugatan Penggugat prematur sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*),

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONVENSI**

1. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui dengan benar oleh Para Tergugat, selanjutnya apa yang disampaikan para Tergugat dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini secara mutatis dan mutandis;
2. Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat II telah sepakat mengadakan sewa menyewa terhadap sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
3. **Bahwa dalil-dalil Penggugat pada halaman 2 poin 3 yang menguraikan “Setelah Perjanjian Sewa menyewa selama berjalan 3 bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir dan seterusnya” dalil yang mengada-ada, sebelum Penggugat hendak menyewa rumah tersebut, justru Penggugat telah mengecek seluruh kondisi rumah yang akan disewa oleh Penggugat, kondisi rumah tersebut sangat-lah baik dan laik/pantas untuk**

*Putusan 9 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



disewakan, apalagi jika dibandingkan dengan uang sewa yang hanya dua tahun sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sungguh sangat laik/pantas, sebagaimana tersebut dalam Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 menyebutkan **“Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah menerima apa yang disewanya tersebut dalam keadaan baik dan bersih serta tidak didapati serta tidak diusahai oleh seorang-pun dan seterusnya”**. **Dengan** demikian tidak ada satu alasan-pun bagi Penggugat mengklaim sebagaimana yang diuraikan pada poin 3 gugatan Pengugat;

4. Bahwa sebelumnya, Penggugat awalnya meminta bantuan dan memohon-mohon kepada Tergugat II supaya dapat menyewa rumah kepunyaan Tergugat II tersebut dengan alasan dirinya tidak punya uang jika biaya sewa terlalu mahal, dengan alasan tersebut maka Tergugat II memberikan harga sewa dengan sangat murah sekali;
5. Bahwa akan tetapi justru kebaikan Tergugat II dibalas dengan gugatan Pengugat ibrata pepatah “air susu dibalas dengan air tuba” yang menurut Para Tergugat dalil-dalil Penggugat banyak mengandung kebohongan dan mengada- ada;
6. Bahwa lagi-lagi Penggugat mengada-ada, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 tersebut, tidak ada satu-pun Pasal atau **klausul** yang **mewajibkan Tergugat II untuk memperpanjang sewa menyewa** rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan apalagi kewajiban tersebut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat III;
7. Bahwa lagi-lagi Penggugat mengada-ada, sejauh ini Para Tergugat tidak mengetahui jika Penggugat ada membongkar kamar mandi dan Wc, memperbaiki saluran air dan sebagainya, sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam poin 7 , halaman 3 gugatan Penggugat, justru Para Tergugat mengetahui hal tersebut dari gugatan Penggugat, tentu saja jika hal tersebut benar adanya maka Para Tergugat sangat keberatan dikarenakan Penggugat tidak pernah meminta izin sebelumnya kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat I;
8. Padahal sangat jelas di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XI/2015 Pasal 9 menyebutkan **“Pihak (Beni Halim / Penggugat)** tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik, dan seterusnya”
9. Bahwa jika memang benar sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada poin 7 halaman 3 gugatan Penggugat dengan sangat menyesal atas perbuatan

*Putusan 10 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



Penggugat tersebut. maka Para Tergugat khususnya Tergugat II dalam waktu dekat akan membuat laporan pengaduan di Kepolisian Daerah Sumatera Utara terhadap diri Penggugat atas dugaan tindak pidana pengrusakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 406 atau Pasal 170 KUHPidana:

10. Bahwa dengan demikian tidak tepat jika Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wan prestasi dan supaya dihukum, justru sebaliknya Penggugat-lah yang pantas dinyatakan wan prestasi dalam perkara a quo;
11. Bahwa lagi-lagi apa yang disampaikan Penggugat hampir semuanya tidak benar dan mengada-ada, apalagi jika diperhatikan gugatan Penggugat sangat tidak konsisten disisi lain Penggugat meminta ganti rugi atas pembongkaran atau perubahan fisik bangunan rumah sewa tersebut akan tetapi di sisi lain Penggugat meminta supaya Para Tergugat dihukum untuk memperpanjang masa sewa dengan Penggugat, sungguh melecehkan akal sehat, bagaimana mungkin Penggugat merasa tidak nyaman dengan rumah sewa tersebut akan tetapi meminta bahkan sampai mengajukan gugatan ingin memperpanjang sewa;
12. Bahwa perlu disampaikan kepada Tergugat masa berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang telah disepakati antara Tergugat II dengan Penggugat yaitu pada tanggal 5 Januari 2018, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada Pasal 1;
13. Bahwa jika nantinya berakhir sewa menyewa tersebut, maka Tergugat II tetap konsisten sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut akan mengeluarkan dan mengusir Penggugat secara paksa dan bila diperlukan meminta bantuan kepada pihak berwajib, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II memberikan peringatan kepada Penggugat untuk bersiap-siap mengosongkan rumah kepunyaan Tergugat II tersebut (Vide Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 587/KL/W/XJI/2015);
14. Bahwa selain itu Penggugat juga harus menyiapkan, apabila masa sewa berakhir, maka harus mengembalikan dan menyerahkan kepada Tergugat I ataupun Tergugat II berupa:
15. 3 batang anak kunci, yaitu 2 batang untuk pintu plat besi dan 1 (satu) batang pintu papan.
16. 3 batang anak kunci untuk pintu papan 3 (tiga) buah kamar tidur.
17. 1 buah pintu plat terali besi.
18. Bahwa Penggugat juga telah membuat temak anjing di rumahyang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, padahal sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penggugat hanya dibenarkan untuk

*Putusan 11 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



tempat tinggal saja sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan “Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban umum”

19. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 6 halaman 3 yang menguraikan “untuk meyakinkan perbaikan kerusakan yang akan Penggugat kerjakan tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat III mempunyai beberapa rumah di sekitar rumah ini yang di sewakan kepada orang lain bahkan sudah lebih dari sepuluh tahun antara lain kepada Dr. KENDY GUNAWAN Jalan Sekip No. 7B, A MEI BIKA AMBON Jalan Sekip No. **7** dan BALI PANCAKE DURIAN Jalan Sekip No. 8B, Medan dan setelah masa sewa berakhir kemudian kami memperpanjangnya dengan kenaikan harga sewa tidak lebih dari satu sampai dua juta saja dari tahun sebelumnya” **adalah** Pernyataan yang bohong dan mengada-ada tidak benar Para Tergugat ada mempunyai rumah yang disewakan kepada Dr. Kendi Gunawan, Mei Bika Ambon ataupun Bali Pancake Durian;
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dengan demikian sangat beraisan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Para Tergugat melalui jawaban ini mengajukan gugatan rekonsensi untuk selanjutnya dalam ruang rekonsensi ini Para Tergugat Konvensi menyebut dirinya sebagai Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi sedangkan Penggugat Konvensi disebut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa apa yang disampaikan Para Penggugat Rekonsensi dalam konvensi ini merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan secara mutatis dan mutandis dalam rekonsensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi atas nama Muliadin Tandil ada memiliki sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan seluas 214 M2 (dua ratus empat belas meter persegi) atas nama Muliadin Tandil **adapun batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat dimaksud;**
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi yaitu Muliaddin Tandil dengan Tergugat

Putusan 12 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



Rekonvensi ada membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 587/KUW/XII/2015 di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015;

5. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandi) sepakat menyewakan sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), perjanjian sewa menyewa tersebut terhitung sejak tanggal 5 Januari 2016 dan berakhir tanggal 5 Januari 2018;
6. Bahwa Perjanjian Sewa menyewa tersebut dalam waktu dekat akan segera berakhir, Penggugat Rekonvensi tidak akan memperpanjang sewa tersebut dan hal ini telah diberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi justru mengajukan gugatan perdata dalam perkara a quo;
7. Bahwa ada-pun alasan Penggugat tidak ingin memperpanjang sewa rumah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dikarenakan tidak ada kewajiban Penggugat Rekonvensi untuk memperpanjang sewa rumah tersebut, selain itu Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wan prestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/X11/2015 di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015;
8. Bahwa ada-pun perbuatan wan prestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi antara lain Tergugat Rekonvensi menjadikan rumah sewa kepunyaan Tergugat III bukan untuk tempat tinggal, akan tetapi dijadikan sebagai ternak anjing oleh Tergugat Rekonvensi, padahal sangat jelas sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan “Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban;
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah membongkar dan mengubah fisik bangunan rumah kepunyaan Tergugat II Konvensi (Muliadin Tandil) yang disewa oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tanpa hak dan seizin dan Pengugat Rekonvensi (Mulaidin Tandil);
10. Bahwa padahal sangat jelas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah **melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 587/KL/W/XII/2015 Pasal 9 yang menyebutkan** “Pihak kedua (Beni Halim/Penggugat) tidak dibenarkan

Putusan 13 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengadakan perubahan dan/atau yang dapat mengakibatkan perubahan fisik dan seterusnya”.

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi Dengan telah secara nyata-nyata melakukan perbuatan wan prestasi terhadap Para Penggugat Rekonvensi, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wan prestasi (cidera janji);
12. Bahwa tentu saja akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membawa kerugian bagi Para Penggugat Konvensi baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:
13. Kerugian Materiil atas pembongkaran dan perubahan fisik bangunan kamar mandi dan wc, membongkar bak mandi, membongkar pagar, membongkar teras, menambah-nambah bangunan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandil) diperkirakan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
14. Kerugian Immateriil, atas tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi merasa tidak dihargai oleh Tergugat Rekonvensi dikarenakan membongkar bangunan milik Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandil) tanpa hak, serta rumah sewa tersebut diperuntukan untuk ternak anjing diperkirakan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
15. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
16. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor; 587/KUW/X11/2015 di buat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 telah ditandatangani para pihak yaitu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Kuasa Tergugat II/Penggugat Konvensi Muliaddin Tandil dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Sewa tersebut sah dan berkekuatan hukum;
17. Bahwa oleh karena sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan adalah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yaitu Muliaddin Tandil sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim

Putusan 14 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Penggugat Rekonvensi atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan;

18. Bahwa meskipun nantinya apabila masa sewa Tergugat Rekonvensi berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 Para Penggugat Rekonvensi tetap akan melakukan pengusiran terhadap Tergugat Rekonvensi secara paksa, akan tetapi perlu juga dalam perkara ini Penggugat rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo kepunyaan Muliaddin Tandil tersebut untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

Maka berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo, sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- > Mengabulkan atau Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- > Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet**

## DALAM KONVENSI

- > Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan wan prestasi/cidera janji;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan

Putusan 15 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1125 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang kerugian materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa kepunyaan Muliadin Tandil tersebut sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dalam perkara a quo untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putuskar. yang seadil-adlinya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn yang amarnya sebagai berikut:

### 1. Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### 2. Dalam Rekonvensi :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

### 3. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini diperhitungkan sebesar Rp 1.636.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Mei 2018 sesuai

*Putusan 16 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AktaBandingNomor 82/2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III pada tanggal 21 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding semula Pengugat telah mengajukan memori banding tanggal 25 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Mei 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III masing-masing tanggal 21 Agustus 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding menolak serta keberatan atas Putusan Pengadilan NegeriKelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 tersebut, karena putusan mana tidak didasarkan kepada alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum serta bukti-bukti sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut:

## A. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Bahwa judex facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 Dalam Eksepsi telah sesuai dengan hukum dan telah sesuai dengan rasa keadilan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa terbukti dalam judex facti pada hal 35 alinea terakhir yang bersambung ke hal.36 yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan prematur, menurut penilain Majelis Hakim adalah tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali sudah memasuki materi pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan, dengan demikian Eksepsi Para tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak”.

2. Bahwa oleh karena eksepsi Terbanding I s/d Terbanding III tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) dan gugatan penggugat prematur tidak berdasarkan hukum dan telah memasuki materi pokok perkara maka beralasan menurut hukum apabila eksepsi Terbanding I s/d Terbanding III ditolak.

Putusan 17 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan agar sudi kiranya berkenan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 dalam eksepsi untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian dalam eksepsi tersebut diatas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi, mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis mutandis;
- Bahwa judex facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 pada hal.36 s/d 45 alinea 1 dan 2 dalam pokok perkara yang menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya, jelas adalah judex facti yang keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan hukum, dimana seharusnya judex facti harus mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa adalah keliru judex facti yang menyebutkan seyogianya Penggugat mengajukan gugatan aquo dalam bentuk gugatan sederhana, karena dalam Perma No.2 tahun 2015 tidak mengharuskannya.

Bahwa selanjutnya apabila kita memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat 4 Perma No.2 tahun 2015 yang mewajibkan Tergugat harus mengahdiri secara langsung setiap persidangan tersebut dan melihat dengan ketidak hadiran, Terbanding II pada saat sidang Mediasi baik pada panggilan pertama dan kedua jelas telah membuktikan Tergugat II tidak dapat mengahdiri secara langsung di setiap persidangan.

Bahwa berdasarkan uraian Pembanding tersebut jelas adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum judex facti yang menyebutkan seyogianya Penggugat mengajukan gugatan aquo dalam bentuk gugatan sederhana, karena jelas dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo Majelis Hakim dalam pertimbangannya tetap mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 38 alinea 2.

2. Bahwa pada pertimbangan hukumnya pada hal.42 alinea 4 dan alinea terakhir judex facti Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan secara tegas, terang dan jelas menyebutkan yang bunyinya dikutip sebagai berikut:  
Hal.42 alinea 4

*Putusan 18 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*





“Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata:

Menimbang, bahwa kewajiban-kewajiban tersebut yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan”

Hal.42 alinea terakhir

“Menimbang, bahwa tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan, ketentuan tersebut diatur dalam pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi :”ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-Pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa”

3. Bahwa berdasarkan judex facti tersebut diatas yang secara tegas menyatakan tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan jelas telah membenarkan dalil Pembanding yang didukung oleh Bukti-Bukti surat yaitu Bukti P-1 s/d Bukti P-33 dan Keterangan Saksi yang diajukan Pembanding.
4. Bahwa akan tetapi anehnya Judex facti tidak memeriksa keseluruhan bagian dari fakta dan bukti-bukti atas kerugian Pembanding atas perbaikan kerusakan rumah yang disewa Pembanding tersebut sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Pembanding tertanggal 25 Oktober 2017 pada hal 2 dan 3 sebagai berikut :
  - a. Setelah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 587/KL/W/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 yang didaftarkan di kantor Notaris Kalam Liano, SE, SH, Sp.N, M.Kn (Vide Bukti P-1) berjalan selama 3 (tiga) bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir sehingga bagian dalam rumah tersebut mengalami kerusakan di segala sudut dan ruangnya antara lain :
    1. WC tumpat sehingga jika buang air besar kotoran meluap keluar dan mengeluarkan bau yang tidak sedap.
    2. Saluran pembuangan air dari kamar mandi ke parit tumpat
    3. Pagar depan rumah sudah rusak sehingga tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

*Putusan 19 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Jika hujan turun air merembes masuk kedalam rumah dan atapnya juga banyak yang sudah bocor mengingat bangunan dimaksud adalah bangunan tua bahkan kamar tidur juga tidak bisa ditempati jika saat hujan turun.
5. Instalasi listrik juga banyak yang sudah dimakan tikus dan rayap sehingga sering terjadi korsleting. -
- b. Bahwa atas kondisi dan kejadian tersebut kemudian Pembanding memberitahukannya kepada Terbanding II, namun karena Terbanding II tidak ada dirumah sehingga Pembanding hanya bertemu dengan Terbanding I dan Terbanding III selaku orangtua dari Terbanding II.
- c. Beberapa hari kemudian Terbanding I dan Terbanding III datang kerumah yang Pembanding sewa tersebut untuk melihat kondisi rumah yang telah Pembanding laporkan tersebut, dalam pertemuan tersebut Terbanding I dan III mengatakan telah memberitahukannya kepada Terbanding II kemudian Terbanding I dan III mengatakan agar segala sesuatu yang rusak tersebut diperbaiki saja oleh Penggugat dan khusus untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05 Januari 2018 nantinya akan diperpanjang dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 selain itu Terbanding I dan III mengatakan lagi kalau ada perbaikan perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatinnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya.
- d. Merasa yakin dan percaya dengan apa yang dikatakan Terbanding I dan III kepada Pembanding tersebut khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun dan tetap dapat diperpanjang selama Pembanding masih mau menyewanya, kemudian sekitar bulan Desember 2016 Penggugat telah melakukan perbaikan-perbaikan / renovasi dengan total biaya keseluruhan lebih kurang sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) (Vide Bukti P-7 s/d Bukti P-32) antara lain biaya :
  - Membongkar dan memperbaiki kamar mandi dan WC,

Putusan 20 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki saluran air kamar mandi dan WC,
- Membuat bak mandi baru dari keramik
- Mengganti pagar depan rumah.
- Menimbun pekarangan / halaman rumah
- Memasang keramik pada teras rumah
- Melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton) agar jika terjadi banjir, air banjir tidak sampai masuk kedalam rumah.
- Memperbaiki instalasi listrik.
- Membuat tempat cuci piring.

Dengan perincian biaya untuk memperbaiki kamar mandi / WC, memperbaiki saluran pembuangan air kamar mandi ke parit, dan pembuatan pagar yang baru adalah sebesar lebih kurang Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan biaya untuk perbaikan-perbaikan yang lainnya adalah sebesar kurang lebih Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) (Vide Bukti P-7 s/d Bukti P-32).

5. Bahwa terhadap objek rumah sewa tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo, seharusnya menggali ketentuan hukum dan norma yang berlaku di masyarakat yang mengatur kondisi suatu rumah itu haruslah layak huni sebagaimana ditentukan pada pasal 1 angka 7 dan pasal 2 huruf j Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan penjelesan pasal 2 huruf j Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

Pasal 1 angka 7

"Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya."

Pasal 2 Huruf j

"Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan denganberasaskan:

*Putusan 21 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*

### Disclaimer

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



j. kesehatan;

Penjelasan Pasal 2 huruf j

“Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

6. Bahwa oleh karena rumah yang disewa oleh Pembanding tersebut telah terbukti mengalami kerusakan sehingga rumah tersebut tidak memenuhi standar rumah sehat maka merujuk ketentuan hukum yang diuraikan Pembanding tersebut diatas, maka rumah yang disewa Pembanding tersebut haruslah diperbaiki agar rumah tersebut menjadi rumah yang layak huni dan memenuhi standart kesehatan dan atas kerusakan rumah tersebut pihak yang menyewakan rumah tersebut diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas rumah yang disewakan.
7. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo tidak mempertimbangkan hal tersebut dan terkesan untuk menyenangkan hati Terbanding I,II,III/Tergugat I,II,III, sebagaimana pertimbangan hukumnya pada hal.44 alinea terakhir yang bersambung ke hal.45 alinea 1 dan 2 yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-6 yang diperbuat oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat pada tanggal 22 September 2007 yang menegaskan, bahwa Tergugat I tidak akan memperpanjang masa sewa menyewa rumah tersebut kepada Penggugat, maka setelah mencermati adanya perjanjian Sewa Menyewa secara tertulis oleh kedua belah pihak Majelis hakim berpendapat bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I,II dan III tersebut tidak dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), oleh karena secara hukum pasal 1570 KUHPerduta menyatakan, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu, sehingga walaupun sebelumnya Tergugat II, melalui orang tuanya I.c Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah yang ditempati tersebut,

*Putusan 22 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



dipandang bahwa hasilnya telah dinikmati oleh Penggugat itu sendiri (sebagai bapak rumah yang baik) sehingga tidak memiliki relevansi hukum untuk dipermasalahkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, dapat dikwalifikasi bahwa pengajuan gugatan ini semata-mata tidak mematuhi perjanjian sewa menyewa yang sudah diperbuat kedua belah pihak berperkara, dan tentunya akan menimbulkan adanya itikad buruk (*terkwader trouw*) yang dilakukan oleh Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak beralasan hukum, oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan seluruh gugatan Penggugat, selanjutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya”

8. Bahwa lagi-lagi kekeliruan *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam membuat pertimbangan hukumnya, tidak berdasarkan kenyataan dan fakta di persidangan yaitu mengenai tuntutan Pembanding terhadap Terbanding I,II,III atas biaya perbaikan kerusakan rumah sewa tersebut dan dalam pemeriksaan perkara *aquo* Terbanding I,II,III/Tergugat I,II,III tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Pembanding tersebut, begitu juga dengan saksi yang diajukan Terbanding I,II,III, Terbanding I,II,III hanya mengajukan seorang saksi saja, yang secara hukum keterangan saksi Terbanding I,II,III tersebut tidak dapat dipercaya sebagaimana ditentukan pada pasal 1905 KUHPerdara dan Pasal 306 RBG.
9. Bahwa walaupun kita mempelajari dan memperhatikan *judex facti* yang menyatakan ...” karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak beralasan hukum... dst” jelas adalah salah dan keliru karena fakta hukum dipersidangan telah membuktikan Tergugat I,II,III telah setuju tentang perbaikan rumah yang disewa Pembanding tersebut sebagaimana telah dibenarkan *judex facti* Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam pertimbangannya yang menyatakan secara tegas “....sebelumnya Tergugat II, melalui orang tuanya I.c Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah yang ditempati tersebut...dst”
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Pembanding yang telah memperbaiki rumah tersebut adalah sebagai pihak penyewa yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya karena telah terbukti bahwa

*Putusan 23 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II, melalui orang tuanya I.c Terbanding I dan III dengan Pembanding telah sepakat membuat suatu persetujuan (persetujuan tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah tersebut) dan persetujuan tersebut sah secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang sebagaimana ditentukan dalam pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdara

“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Pasal 1320 KUHPerdara

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

- o Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- o Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- o Suatu hal tertentu
- o Suatu sebab yang halal”

Pasal 1338 KUHPerdara

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Pembanding tersebut diatas jelaslah tindakan dan perbuatan Terbanding II melalui Terbanding I dan III yang meminta kepada kakak ipar Pembanding dan Kepala Lingkungan serta surat Terbanding I yang ditujukan kepada Pembanding pada tanggal 22 September 2017 yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Terbanding I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Pembanding, maka tindakan dan perbuatan Terbanding I, II dan III tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji ( WANPRESTASI ) mengingat “ sebelumnya Terbanding II melalui orangtuanya IC. Terbanding I dan III telah menyetujui tentang biaya yang telah Pembanding keluarkan khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05

Putusan 24 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



Januari 2018 dengan sendirinya akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 “.

12. Bahwa dalam pemeriksaan perkara aquo Terbanding I,II,III jelas telah memperlihatkan arogansinya sebagai pihak penyewa rumah (Pembanding), hal tersebut dapat dilihat dari tindakan Terbanding I, II dan III yang telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji ( WANPRESTASI ), dan juga telah diduga melakukan tindak pidana terhadap Pembanding dalam pemeriksaan perkara aquo yaitu tindak pidana pemberitahuan Penghinaan atau Fitnah kepada Pejabat Publik sehubungan dengan dalil Duplik Terbanding I s/d Terbanding III tertanggal 30 Januari 2018 pada hal 5 point 17 yang tidak benar adanya dan hal tersebut telah dilaporkan Pembanding ke pihak Kepolisian sesuai dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor .: STTLP / 236 / III / 2018 /SKPT “I” tertanggal 8 Maret 2018 a.n Pelapor Benny Halim (Pembanding) terhadap Terlapor Khio Sioe TJoe, dkk (Terbanding I s/d Terbanding III) (vide bukti P-33), dengan demikian jelas telah membuktikan bahwa Terbanding I,II,III adalah sebagai pihak Penyewa yang tidak beritikad baik.
13. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 yang menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya tersebut jelas adalah suatu putusan yang keliru, dalam mengadili dan memutus perkara ini .-

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan, agar sudi kiranya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 dalam pokok perkara, dengan mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya:

## II. DALAM REKONPENSI

- Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian konvensi tentang eksepsi dan dalam pokok perkara diatas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi, mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam bagian rekonpensi ini secara mutatis mutandis;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan pada hal.45 alinea 4 s/d 6 yang bersambung ke hal. 46 alinea 1 s/d 4 menyatakan gugatan Rekonpensi Terbanding I,II,III tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijk Verklaard*) adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru dengan alasan sebagai berikut:

*Putusan 25 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa selanjutnya apabila kita memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat 4 Perma No.2 tahun 2015 yang mewajibkan Tergugat harus menghadiri secara langsung setiap persidangan tersebut dan melihat dengan ketidak hadirannya, Terbanding II pada saat sidang Mediasi baik pada panggilan pertama dan kedua jelas telah membuktikan Tergugat II tidak dapat menghadiri secara langsung di setiap persidangan.
2. Bahwa demikian juga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan tetap mempertimbangkan gugatan Pembanding sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 38 alinea 2.
3. Bahwa berdasarkan uraian Pembanding tersebut diatas jelas Pembanding tidak sependapat dengan Majelis Hakim atas amar putusan dalam rekonsensi dengan menyatakan gugatan Rekonsensi Terbanding I,II,III tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijk Verklaard) seharusnya gugatan rekonsensi dari Terbanding I,II,III tersebut haruslah ditolak secara hukum, karena tidak didukung oleh bukti-bukti surat dan saksi yang telah dimajukan oleh Terbanding, tetapi gugatan Rekonsensi Terbanding I,II,III tersebut telah dapat dipatahkan melalui bukti surat Pembanding yaitu Bukti P-1 s/d P-33, dan saksi yang dimajukan oleh Pembanding yaitu saksi Chairul Salimi Lim dan Hasan Ibrahim.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan untuk sudikiranya mengambil putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Akta Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018;

Dengan Mengadili Sendiri:

## I. DALAM KONPENSI

### A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I,II,III/Terbanding I,II,III untuk seluruhnya ;

### B. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Terbanding I,II,III untuk seluruhnya

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Putusan 26 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding I,II,III untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 2 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 September 2018 dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

#### I. MEMORI BANDING PEMBANDING TIDAK KONSISTEN SATU DENGAN YANG LAINNYA

1. Bahwa di dalam memori banding Pembanding pada poin 1, justru Pembanding sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara *a quo*, bahkan Pembanding meminta supaya putusan *a quo* dikuatkan, dengan demikian sangat jelas dan terang benderang tidak ada hal-hal yang keberatan dari Pembanding dalam perkara *a quo*;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

#### II. TERBANDING SEPENDAPAT DAN MENERIMA TERHADAP SEGALA ISI DAN PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI MEDAN DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa apa yang menjadi alasan Pembanding dalam memorinya pengulangan-pengulangan belaka seperti pada saat persidangan sebelumnya, Para Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara *a quo*, Para Terbanding menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil-dalil Pembanding dalam memorinya kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui dengan benar oleh Para Terbanding dan Para terbanding tetap dan konsisten pada dalil-dalil sebelumnya dalam wilayah pokok perkara sehingga Para Terbanding tidak perlu lagi mengualang kembalil dalil-dalil sebelumnya;
2. Bahwa apa yang disampaikan dalam kontra banding ini menjadi dalil satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang disampaikan dalam dalil-dalil jawaban, replik maupun kesimpulan dan dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Terbanding dalam persidangan sebelumnya secara mutatis mutandis dan menjadi dalil-dalil satu sama lain;
3. Bahwa sangat jelas dalil-dalil memori Pembanding telah dibantah melalui dalil-dalil Para Terbanding sebagaimana terurai dalam jawaban, replik maupun konklusi, bahkan Para Terbanding telah mampu membuktikan

Putusan 27 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



dalil-dalil bantahan atas gugatan Pembanding sebelumnya yang terang-terang gugatan Pembanding yang mengad-ada, dengan demikian Para Terbanding tidak perlu menanggapi secara detail dalil-dalil Pembanding tersebut satu demi satu;

4. Bahwa di dalam persidangan *a quo*, Para Terbanding telah mengajukan bukti-bukti surat, adapun bukti-bukti tersebut dan diberi tanda sebagai berikut yaitu P-1 s/d P-33 dan dua orang saksi dan tidak perlu kami sebutkan nama saksi tersebut, dikarenakan kami yakin dan percaya Panitera Penganti dalam perkara ini telah mencatatnya dalam Berita Acara Persidangan;
5. Bahwa hampir sebagian besar bukti-bukti yang diajukan Pembanding tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatannya terkecuali bukti P-1 saja, yang serupa dengan bukti T-2 yang diajukan Para Tergugat yaitu (Perjanjian Sewa menyewa), yang justru membuktikan perbuatan Pembanding yang telah nyata-nyata melanggar perjanjian tersebut sebagaimana yang akan diuraikan Para Terbanding dalam dalil-dalil sebelumnya;
6. Bahwa sedangkan bukti-bukti lainnya adalah pesan singkat yang menurut Para Terbanding tidak tahu darimana sumber pesan singkat tersebut, sehingga tidak laik dan patut untuk dijadikan bukti dalam perkara *a quo* dikarenakan tidak memiliki kualitas pembuktian di hadapan hukum, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengenyampingkan baik dalil-dalil maupun bukti-bukti yang diajukan Pembanding dalam perkara *a quo* yang tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan *a quo*;
7. Bahwa begitu juga terhadap satu orang saksi yang diajukan oleh Pembanding masih ada hubungan semenda dengan Pembanding sehingga dalam persidangan tidak diambil sumpah oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan demikian menurut hemat Para Terbanding, keterangan saksi tersebut tidak memiliki kualitas pembuktian di hadapan hukum;
8. Bahwa sedangkan saksi yang satunya lagi, yaitu Tengku Hasan Ibrahim yang diajukan Penggugat keterangannya adalah sebagai berikut;
  - BENAR ADA MEMBONGKAR BANGUNAN RUMAH SEWA MILIK PARA TERGUGAT /KO TSU JOE, DKK

Putusan 28 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BENAR RUMAH TERSEBUT TERLETAK DI JALAN RAZAK, KELURAHAN SEKIP, KECAMATAN MEDAN PETISAH, KOTA MEDAN
- BENAR SAKSI ADALAH TUKANG YANG MEMBONGKAR BANGUNAN BAIK BAGIAN DALAM SEPERTI KAMAR MANDI MAUPUN PAGAR DEPAN RUMAH;
- DLL, SEBAGAIMANA TERCATAT DALAM BERITA ACARA PERSIDANGAN

9. Bahwa terhadap keterangan-keterangan ini, justru Pembanding bagaikan mendulang air di mukanya sendiri, apa yang disampaikan saksi Tengku Hasan Ibrahim telah terungkap fakta hukum bahwa Penggugat-lah sebenarnya yang telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana Pasal 9 yang menegaskan sebagai berikut:

- "Pihak kedua tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik dari apa yang disewanya tersebut";
- "Pihak kedua dibenarkan untuk melakukan pengadaan dan penambahan yang sifatnya memperindah apa yang disewanya tersebut sesuai dengan kebutuhan asalkan telah disetujui oleh pihak pertama";
- "Pihak kedua dibenarkan pula untuk membongkar kembali segala pengadaan dan penambahan yang sifatnya melekat erat dan merupakan satu kesatuan.....dst" (vide bukti T-2)

10. Bahwa dari uraian pasal 9 tersebut sangat jelas, Pembanding-lah yang sebenarnya yang telah melakukan wan prestasi bahkan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, ditambah lagi dengan pengakuan Penggugat sendiri di dalam dalil-dalil gugatannya maupun dalam repliknya di dalam persidangan *a quo*;

11. Bahwa sedangkan PASAL 9 pada poin ini "Pihak kedua dibenarkan untuk melakukan pengadaan dan penambahan yang sifatnya memperindah apa yang disewanya tersebut sesuai dengan kebutuhan asalkan telah disetujui oleh pihak pertama"; terhadap poin ini Pembanding juga tidak mampu membuktikan adanya persetujuan dibenarkannya Para Pembanding dari Para Terbanding untuk melakukan pembongkaran, oleh karena Negara Republik Indonesia menganut Prinsip *Lex Certa* (Hukum harus tertulis),

Putusan 29 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka seharusnya juga persetujuan tersebut harus tertulis bukan hanya sekadar katanya-katanya sebagaimana yang didalilkan Pembanding;

12. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya;

## C. DALAM REKONVENSI

### III. ALANGKAH BAIKNYA JIKA PENGADILAN TINGGI MEDAN MENGABULKAN GUGATAN REKONVENSI PARA TERBANDING

13. Bahwa meski Para Terbanding, tidak menyatakan banding dalam perkara a quo akan tetapi Para Terbanding sangat berharap kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sudi kiranya mengabulkan gugatan rekonsensi Para Terbanding dikarenakan sampai saat ini Pembanding tidak mau menyerahkan dengan keadaan kosong ruma sewa kepunyaan Terbanding, dengan alasan masih dalam berproses di Pengadilan;
14. Bahwa mengingat asas peradilan cepat dan sederhana, maka sangat beralasan hukum gugatan rekonsensi Para Terbanding sebelumnya telah sesuai hukum acara, sehingga jika Majelis Hakim berkenan kiranya untuk dapat mengabulkan gugatan rekonsensi dalam perkara a quo;
15. Bahwa Para Terbanding juga telah mengajukan bukti-bukti surat dalam perkara a quo, adapun bukti-bukti tersebut dan diberi tanda sebagai berikut; T-1 s/d T-10 dan satu orang saksi yang bernama Mayrita, terhadap bukti-bukti dan saksi tersebut;
16. Bahwa Terbanding atas nama Muliadin Tandil ada memiliki sebidang tanah beserta bangaunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan seluas 214 M<sup>2</sup> (dua ratus empat belas meter persegi) atas nama Muliadin Tandil adapun batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat dimaksud, terhadap uraian ini dan Para Terbanding telah membuktikannya dengan Bukti T-1, dengan demikian jelas terbukti tanah dan rumah yang disewa oleh Pembanding adalah kepunyaan Terbanding/MULIADIN TANDIL sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 dan berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara a quo;
17. Bahwa Terbanding yaitu Muliaddin Tandil dengan Pebanding ada membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 di

Putusan 30 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



- hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015, uraian ini juga telah dibuktikan dengan bukti T-2 dan P-1;
18. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Terbanding (Muliaddin Tandil) sepakat menyewakan sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), perjanjian sewa menyewa tersebut terhitung sejak tanggal 5 Januari 2016 dan berakhir tanggal 5 Januari 2018 (VIDE bukti T-2 dan P-1);
19. Bahwa Perjanjian Sewa menyewa tersebut telah berakhir, Para Terbanding tidak akan memperpanjang sewa tersebut dan hal ini telah diberitahukan kepada Pembanding akan tetapi Pembanding justru mengajukan gugatan perdata dalam perkara *a quo*, ada-pun alasan Terbanding tidak ingin memperpanjang sewa rumah tersebut kepada Pembanding dikarenakan tiak ada kewajiban Pembanding untuk memperpanjang sewa rumah tersebut, dan rumah tersebut juga dijadikan tempat ternak anjing;
20. Bahwa ada-pun perbuatan wan prestasi yang dilakukan Pembanding terhadap Para Terbanding antara lain Pembanding menjadikan rumah sewa tersebut bukan untuk tempat tinggal, akan tetapi dijadikan sebagai ternak anjing oleh Terbanding, padahal sangat jelas sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan "Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban umum" sangat jelas dengan diajukannya bukti T-3, T-4 dan T-5,;
21. Bahwa Terbanding juga telah membongkar dan mengubah fisik bangunan rumah kepunyaan Terbanding (Muliadin Tandil) yang disewa oleh Pembanding sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya maupun dengan adanya keterangan Tengku Hasan Ibrahim tanpa hak dan seizin dari Para Terbanding (Mulaidin Tandil, dkk);
22. Bahwa padahal sangat jelas perbuatan Pembanding tersebut telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 Pasal 9 yang menyebutkan "Pihak kedua (Beni Halim/Penggugat) tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik.....dan seterusnya".

*Putusan 31 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa oleh karena perbuatan Pembanding telah secara nyata-nyata melakukan perbuatan wan prestasi terhadap Para Terbanding, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perbuatan Pembanding wan prestasi (cidera janji);
24. Bahwa tentu saja akibat dari perbuatan Pembanding tersebut, telah membawa kerugian bagi Para Terbanding baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian Materiil atas pembongkaran dan perubahan fisik bangunan kamar mandi dan wc, membongkar bak mandi, membongkar pagar, membongkar teras, menambah-nambah bangunan tanpa seizin Para Terbanding (Muliaddin Tandil, dkk) diperkirakan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil, atas tercemarnya nama baik Para Terbanding, karena merasa tidak dihargai oleh Pembanding dengan membongkar bangunan milik Terbanding (Muliaddin Tandil) tanpa hak, serta rumah sewa tersebut diperuntukkan untuk ternak anjing diperkirakan sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
25. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Pembanding untuk membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Terbanding sebesar Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
26. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 di buat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 telah ditandatangani para pihak yaitu Pembanding maupun Terbanding, maka sangat berasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Sewa tersebut sah dan berkekuatan hukum;
27. Bahwa oleh karena sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan adalah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yaitu Muliadin Tandil sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Terbanding atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan;

Putusan 32 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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

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



28. Bahwa meskipun masa sewa Tergugat Rekonvensi pada tanggal 5 Januari 2018 telah berakhir, akan tetapi sampai saat ini meskipun telah ditegur secara lisan oleh Para Terbanding (BUKTI T-9 dan T-10) akan tetapi sampai saat ini Pembanding masih belum mau mengosongkan rumah kepunyaan Para Terbanding, untuk dan oleh karenanya Para Terbanding memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Pembanding atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* kepunyaan Muliaddin Tandil tersebut untuk mengosongkan tanah dan rumah kepunyaan Terbanding (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Terbanding seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

M a k a berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding adalah perbuatan wan prestasi/cidera janji;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Terbanding atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

*Putusan 33 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding untuk membayar uang kerugian materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa kepunyaan Muliadin Tandil tersebut sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dalam perkara *a quo* untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi/Terbanding (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlinya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesuai Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 632/Pdt.G/2018/PN Mdn kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2018, kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III pada tanggal 21 Agustus 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat IX telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan

Putusan 34 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori banding tanggal 25 Mei 2018 tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdndan hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karenanya keberatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdntersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat yang dalam tingkat banding ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan, Reglemen voor de Buitengewesten (Rbg) Stb. 1927 No.227, dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlahRp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2019 oleh kami, H. Dasniel, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, Poltak Sitorus, S.H., M.H dan Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili

*Putusan 35 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 1 April 2019 oleh Hakim Ketua dengan di dampingi Hakim Anggota serta H e r r i, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

ttd

Hakim Ketua

ttd

Poltak Sitorus, SH MH.

ttd

H. Dasniel, SH MH.

Aroziduhu Waruwu, SH MH.

Panitera Pengganti

ttd

H e r r i, SH

## Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Putusan 36 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt/2019/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BENNY HALIM**, umur 60 Tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Asia Nomor 99-F/101-N, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Purba Halomoan Siagian, SH., Patar Bronson Sitinjak, SH., Seventh Roni Sianturi, SH., Ridwan Hutasoit, SH., Advokat – Penasehat Hukum pada kantor Advokat PURBA HALOMOAN SIAGIAN, SH. & Rekan, berkedudukan dan berkantor di Jln. Ayahanda No.52-D Medan Telp: 061-4158568, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. **KHO SIOE TJOE**, Umur 63 Tahun, Pekerjaan Ibu RumahTangga, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I (Ibu dari Tergugat II);
2. **MULIADIN Alias MULIADIN TANDIL**, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan (Pemilik) selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II (Anak dari Tergugat I);
3. **HANRYMAN TANDIL**, umur 70 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sekip No.7-BB Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III (Suami Tergugat I/Ayah dari Tergugat II);

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

*Putusan 1 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 Januari 2019 Nomor 54/Pdt/2019/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medantanggal 31 Januari 2019 Nomor 45/Pdt/2019/PTMDN;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 1 Februari 2019 Nomor 45/Pdt/2019/PT MDN, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Oktober 2017, dalam register perkara Nomor : 632/Pdt.G/2017/PN-Mdn, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat-II telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa terhadap sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Razak No.6-B/10-A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dengan harga sewa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
2. Oleh karena Tergugat II berhalangan kemudian Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I selaku Ibu Kandung dari Tergugat II untuk membuat dan manandatangani Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat sebagaimana yang termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 587/KLW/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 yang didaftarkan di kantor Notaris Kalam Liano, SE, SH, Sp.N, M.Kn.;
3. Setelah Perjanjian sewa menyewa berjalan selama 3 (tiga) bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir, sehingga bagian dalam rumah tersebut mengalami kerusakan di segala sudut dan ruangnya antara lain:
  - a. WC tumpat sehingga jika buang air besar kotoran meluap keluar dan mengeluarkan bau yang tidak sedap.
  - b. Saluran pembuangan air dari kamar mandi keparit tumpat.
  - c. Pagar depan rumah sudah rusak sehingga tidak berfungsi sebagaimana mestinya.
  - d. Jika hujan turun air merembes masuk kedalam rumah dan atapnya juga banyak yang sudah bocor mengingat bangunan dimaksud adalah

Putusan 2 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tua bahkan kamar tidur juga tidak bisa ditempati jika saat hujan turun.

- e. Instalasi listrik juga banyak yang sudah dimakan tikus dan rayap sehingga sering terjadi korsleting.
4. Bahwa atas kondisi dan kejadian tersebut, kemudian Penggugat memberitahukannya kepada Tergugat II, namun karena Tergugat II tidak ada di rumah sehingga Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat III selaku orangtua dari Tergugat II;
5. Beberapa hari kemudian Tergugat I dan Tergugat III datang ke rumah yang Penggugat sewa tersebut untuk melihat kondisi rumah yang telah Penggugat laporkan tersebut, dalam pertemuan tersebut Tergugat I dan III mengatakan telah memberitahukannya kepada Tergugat II kemudian Tergugat I dan III mengatakan agar segala sesuatu yang rusak tersebut diperbaiki saja oleh Penggugat dan khusus untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan, sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05 Januari 2018 nantinya akan diperpanjang dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 selain itu Tergugat I dan III mengatakan lagi walaupun ada perbaikan-perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya;
6. Untuk meyakinkan Penggugat terhadap perbaikan kerusakan yang akan Penggugat kerjakan tersebut kemudian Tergugat I dan III mengatakan kalau mereka juga ada mempunyai beberapa rumah disekitar rumah ini yang disewakan kepada orang lain dan bahkan sudah lebih dari sepuluh tahun antara lain kepada Dr. KENDY GUNAWAN Jalan Sekip No.7B, A MEI BIKI AMBON Jalan Sekip No. 7A, dan BALI PANCAKE DURIAN Jalan Sekip No.5B, Medan dan setelah masa sewa berakhir kemudian kami memperpanjangnya dengan kenaikan harga sewa tidak lebih dari satu sampai dua juta saja dari tahun sebelumnya;
7. Merasa yakin dan percaya dengan apa yang dikatakan Tergugat I dan III kepada Penggugat tersebut khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun dan tetap dapat diperpanjang selama Penggugat masih mau menyewanya, kemudian sekitar bulan Desember 2016 Penggugat telah melakukan perbaikan-

*Putusan 3 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan/renovasi dengan total biaya keseluruhan lebih kurang sebesar Rp.36.000.000,-(tiga puluh enam juta rupiah) antara lain biaya :

- Membongkar dan memperbaiki kamar mandi dan WC.
- Memperbaiki saluran air kamar mandi dan WC.
- Membuat bak mandi baru dari keramik.
- Mengganti pagar depan rumah.
- Menimbun pekarangan / halaman rumah.
- Memasang keramik pada teras rumah.
- Melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton) agar jika terjadi banjir, air banjir tidak sampai masuk kedalam rumah.
- Memperbaiki instalasi listrik.
- Membuat tempat cuci piring.

Dengan perincian biaya untuk memperbaiki kamar mandi / WC, memperbaiki saluran pembuangan air kamar mandi ke parit, dan pembuatan pagar yang baru adalah sebesar lebih kurang Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Biaya untuk perbaikan-perbaikan yang lainnya adalah sebesar kurang lebih Rp21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah).

8. Bahwa setelah menyelesaikan perbaikan-perbaikan / renovasi tersebut, kemudian Penggugat menunggu kedatangan Tergugat I dan III untuk membuat perjanjiannya secara tertulis sebagaimana yang telah disepakati, ternyata Tergugat I dan III tidak pernah datang ke rumah yang disewakannya kepada Penggugat dan Penggugat sudah beberapa kali datang kerumah Tergugat I dan III namun tidak pernah ketemu;
9. Alangkah terkejutnya Penggugat karena pada tanggal 25 Agustus 2017 kakak istri Penggugat datang ke rumah Penggugat serta mengatakan bahwa Tergugat I, II dan III tidak akan memperpanjang masa sewa menyewa rumah yang Penggugat tempati, tanpa memberitahukan alasannya;
10. Selain kepada kakak Penggugat ternyata Tergugat I juga telah menyuruh Kepala Lingkungan untuk memberitahukannya kepada Penggugat bahwa terhadap rumah yang Penggugat sewa tersebut tidak akan diperpanjang pemiliknyanya lagi serta mengingatkan agar Penggugat dapat mengosongkan rumah dimaksud sesuai dengan masa sewa yang telah ditentukan tepatnya pada tanggal 05 Januari 2018;

Putusan 4 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Mendengar pesan yang disampaikan kakak ipar dan Kepala Lingkungan tersebut kemudian Penggugat berusaha menjumpai Tergugat I,II dan III kerumahnya namun Tergugat I,II dan III tidak membuka pintu walaupun Penggugat sudah menunggunya lebih kurang setengah jam;
12. Karena Tergugat I,II dan III tidak bisa bertemu di rumahnya, akhirnya pada tanggal 19 September 2017 Penggugat mendatangi pihak Kelurahan dan menceritakan permasalahannya dengan maksud agar pihak Kelurahan bersedia memediasikannya agar permasalahannya dapat diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan, ternyata pihak kelurahan tidak berhasil memusyawarahkannya karena para Tergugat tetap pada pendiriannya yang tidak akan memperpanjang sewa menyewa rumah tersebut kepada Penggugat, walaupun sebelumnya Tergugat II melalui Tergugat I dan III berjanji akan mengkompensasikan biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar dengan masa sewa selama satu tahun kedepan dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019;
13. Bahwa setelah pertemuan tertanggal 19 September 2017 kemudian pada tanggal 22 September 2017 Tergugat I mengirimkan lagi surat melalui Kepala Lingkungan yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Tergugat I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Penggugat dengan alasan rumah tersebut akan dipergunakan oleh keluarganya sendiri;
14. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat-II melalui Tergugat I dan III yang meminta kepada kakak ipar Penggugat dan Kepala Lingkungan serta surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat pada tanggal 22 September 2017 yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Tergugat-I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Penggugat, maka tindakan dan perbuatan Tergugat-I, II dan III tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wan prestasi) mengingat “ sebelumnya Tergugat II melalui orangtuanya Ic. Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang telah Penggugat keluarkan khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 dengan sendirinya akan berakhir pada tanggal 5 Januari 2019;
15. Bahwa oleh karena terjadinya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar dengan biaya yang ditaksir sebesar Rp.15.000.000.-dan menurut Tergugat I dan III selaku orangtua dari Tergugat II, bahwa Tergugat II telah menyetujui dan akan

Putusan 5 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



dikompensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat-I, II dan III dihukum untuk memperpanjang masa sewa rumah terpaksa kepada Penggugat sampai pada tanggal 05 Januari 2019;

16. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), tekanan, ancaman dan pengusiran yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian immateril, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I, II dan III juga dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil yaitu biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk menimbun pekarangan / halaman rumah, memasang keramik pada teras rumah, melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton). Memperbaiki instalasi listrik, dan membuat tempat cuci piring disebabkan pernyataan Tergugat II melalui Tergugat I dan III yang mengatakan bahwa walaupun ada perbaikan-perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatinnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya, kenyataannya rumah tersebut tidak bisa Penggugat sewa sampai beberapa tahun lamanya dan bahkan akan berakhir sampai dengan tanggal 05 Januari 2019, sehingga hal tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);
- b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah), atas tekanan, ancaman dan pengusiran yang dilakukan Para Tergugat kepada penggugat sehingga Penggugat merasa malu, minder dan tidak percaya diri;

17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan hampa, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila terhadap rumah terpaksa diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);
18. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara a quo diajukan Penggugat sebagai akibat dari tindakan dan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I,II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

*Putusan 6 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, bersama ini Penggugat mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menentukan suatu hari persidangan serta memanggil Penggugat dan Tergugat untuk didengarkan keterangannya di depan persidangan serta berkenan pula mengambil suatu Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I,II dan III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk memperpanjang masa sewa rumah yang terletak di Jalan Razak No.6-B/10-A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 05 Januari 2018 sampai dengan 05 Januari 2019 kepada Penggugat sebagai kompensasi yang dijanjikan atas perbaikan / renovasi kamar mandi dan WC, perbaikan saluran pembuangan kamar mandi dan WC dan penggantian pagar rumah yang baru dengan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I,II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat baik Materil maupun Imateril sebesar Rp121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);
  - b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Bapak / Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, bersama ini Penggugat mohonkan untuk memberi putusan yang seadil – adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau disebut Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat, adapun Jawaban Para Tergugat adalah sebagai berikut:

Putusan 7 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### I. GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa gugatan Penggugat yang menarik Tergugat I dan Tergugat III mengada-ada dan sangat berlebihan, mengingat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.E. S.H., Sp.N, M.Kn, pada tanggal 22 Desember 2017 para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah Tergugat II dengan Penggugat saja, Tergugat I hanya-lah sebagai Penerima Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Muliadin Tandil (Tergugat II) untuk membuat perjanjian sewa tersebut, sedangkan Tergugat III bahkan tidak pernah tersebut namanya dalam perjanjian sewa menyewa dimaksud, akan tetapi sungguh aneh tapi nyata Penggugat menarik Tergugat III dalam perkara a *quo* dengan tuduhan wan prestasi, seharusnya jika menurut Penggugat ada pihak yang dalam perjanjian tersebut melakukan wan prestasi, cukup Tergugat II saja yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a *quo*;

2. Bahwa gugatan wan prestasi adalah suatu gugatan yang timbul karena adanya suatu perjanjian, justru Para Tergugat bertanya-tanya kapan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perjanjian dengan Penggugat, tentu saja jika diperhatikan secara seksama Perjanjian Sewa Menyewa yang menjadi dasar diajukannya gugatan Penggugat tidak ada korelasinya dengan Tergugat I dan Tergugat III;

3. Bahwa selain itu, petitum Penggugat yang meminta supaya Tergugat I dan Tergugat III dihukum sangat berlebihan dan tidak ada korelasinya dengan Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud, apalagi meminta supaya Tergugat I dan Tergugat III dihukum untuk memperpanjang sewa, sedangkan pemilik rumah yang disewa oleh Penggugat adalah Tergugat II (Muliadin Tandil) bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II supaya dihukum untuk menyewakan rumah milik orang lain, tentu saja gugatan Penggugat mengada-ada dan terkesan main-main atau bahasa anak Medan disebut (ecek-ecek), dengan demikian gugatan Penggugat yang seperti ini adalah gugatan yang kabur;

**Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menurut hemat Para Tergugat, gugatan Penggugat kabur (obscure libel) sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

### II. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Putusan 8 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan pada tanggal 25 Oktober 2017 dengan Nomor Perkara Perdata: 632/Pdt.G/2017/PN-Mdn, sedangkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.E. S.H., Sp.N, M.Kn, pada tanggal 22 Desember 2015 dalam Pasal 1 menyebutkan “ Perjanjian Sewa Menyewa ini dimulai dan berjalan terhitung sejak pada hari dan tanggal 5 (lima) Januari 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dengan demikian tanggal, *(lima) Januari 2018 (dua ribu delapan belas)*”

2. Bahwa dari uraian di atas, sangat jelas gugatan Penggugat Prematur dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud di atas baru akan berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 sedangkan gugatan diajukan pada tanggal 25 Oktober 2017, bagaimana mungkin Para Tergugat diminta supaya dihukum memperpanjang Sewa Menyewa akan tetapi perjanjian sewa menyewanya belum berakhir, sehingga timbul lagi pertanyaan perjanjian mana yang dilanggar oleh Para Tergugat apa lagi tidak ada satu pasal-pun dalam perjanjian tersebut yang mewajibkan Para Tergugat untuk memperpanjang sewa rumah kepunyaan Tergugat II;
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menurut hemat Para Tergugat, gugatan Penggugat prematur sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*),

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI

1. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui dengan benar oleh Para Tergugat, selanjutnya apa yang disampaikan para Tergugat dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini secara mutatis dan mutandis;
2. Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat II telah sepakat mengadakan sewa menyewa terhadap sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
3. **Bahwa dalil-dalil Penggugat pada halaman 2 poin 3 yang menguraikan “Setelah Perjanjian Sewa menyewa selama berjalan 3 bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir dan seterusnya” dalil yang mengada-ada, sebelum Penggugat hendak menyewa rumah tersebut, justru Penggugat telah mengecek seluruh kondisi rumah yang akan disewa oleh Penggugat, kondisi rumah tersebut sangat-lah baik dan laik/pantas untuk**

Putusan 9 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



disewakan, apalagi jika dibandingkan dengan uang sewa yang hanya dua tahun sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sungguh sangat laik/pantas, sebagaimana tersebut dalam Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 menyebutkan ***“Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah menerima apa yang disewanya tersebut dalam keadaan baik dan bersih serta tidak didapati serta tidak diusahai oleh seorang-pun dan seterusnya”.*** Dengan demikian tidak ada satu alasan-pun bagi Penggugat mengklaim sebagaimana yang diuraikan pada poin 3 gugatan Pengugat;

4. Bahwa sebelumnya, Penggugat awalnya meminta bantuan dan memohon-mohon kepada Tergugat II supaya dapat menyewa rumah kepunyaan Tergugat II tersebut dengan alasan dirinya tidak punya uang jika biaya sewa terlalu mahal, dengan alasan tersebut maka Tergugat II memberikan harga sewa dengan sangat murah sekali;
5. Bahwa akan tetapi justru kebaikan Tergugat II dibalas dengan gugatan Pengugat ibrata pepatah “air susu dibalas dengan air tuba” yang menurut Para Tergugat dalil-dalil Penggugat banyak mengandung kebohongan dan mengada- ada;
6. Bahwa lagi-lagi Penggugat mengada-ada, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 tersebut, tidak ada satu-pun Pasal atau **klausul** yang **mewajibkan Tergugat II untuk memperpanjang sewa menyewa** rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan apalagi kewajiban tersebut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat III;
7. Bahwa lagi-lagi Penggugat mengada-ada, sejauh ini Para Tergugat tidak mengetahui jika Penggugat ada membongkar kamar mandi dan Wc, memperbaiki saluran air dan sebagainya, sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam poin 7 , halaman 3 gugatan Penggugat, justru Para Tergugat mengetahui hal tersebut dari gugatan Penggugat, tentu saja jika hal tersebut benar adanya maka Para Tergugat sangat keberatan dikarenakan Penggugat tidak pernah meminta izin sebelumnya kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat I;
8. Padahal sangat jelas di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XI/2015 Pasal 9 menyebutkan ***“Pihak (Beni Halim / Penggugat)*** tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik, dan seterusnya”
9. Bahwa jika memang benar sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada poin 7 halaman 3 gugatan Penggugat dengan sangat menyesal atas perbuatan

*Putusan 10 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



Penggugat tersebut. maka Para Tergugat khususnya Tergugat II dalam waktu dekat akan membuat laporan pengaduan di Kepolisian Daerah Sumatera Utara terhadap diri Penguat atas dugaan tindak pidana pengrusakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 406 atau Pasal 170 KUHPidana:

10. Bahwa dengan demikian tidak tepat jika Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wan prestasi dan supaya dihukum, justru sebaliknya Penguat-lah yang pantas dinyatakan wan prestasi dalam perkara a quo;
11. Bahwa lagi-lagi apa yang disampaikan Penguat hampir semuanya tidak benar dan mengada-ada, apalagi jika diperhatikan gugatan Penguat sangat tidak konsisten disisi lain Penguat meminta ganti rugi atas pembongkaran atau perubahan fisik bangunan rumah sewa tersebut akan tetapi di sisi lain Penguat meminta supaya Para Tergugat dihukum untuk memperpanjang masa sewa dengan Penguat, sungguh melecehkan akal sehat, bagaimana mungkin Penguat merasa tidak nyaman dengan rumah sewa tersebut akan tetapi meminta bahkan sampai mengajukan gugatan ingin memperpanjang sewa;
12. Bahwa perlu disampaikan kepada Tergugat masa berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang telah disepakati antara Tergugat II dengan Penguat yaitu pada tanggal 5 Januari 2018, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada Pasal 1;
13. Bahwa jika nantinya berakhir sewa menyewa tersebut, maka Tergugat II tetap konsisten sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut akan mengeluarkan dan mengusir Penguat secara paksa dan bila diperlukan meminta bantuan kepada pihak berwajib, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II memberikan peringatan kepada Penguat untuk bersiap-siap mengosongkan rumah kepunyaan Tergugat II tersebut (Vide Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 587/KL/W/XJI/2015);
14. Bahwa selain itu Penguat juga harus menyiapkan, apabila masa sewa berakhir, maka harus mengembalikan dan menyerahkan kepada Tergugat I ataupun Tergugat II berupa:
15. 3 batang anak kunci, yaitu 2 batang untuk pintu plat besi dan 1 (satu) batang pintu papan.
16. 3 batang anak kunci untuk pintu papan 3 (tiga) buah kamar tidur.
17. 1 buah pintu plat terali besi.
18. Bahwa Penguat juga telah membuat temak anjing di rumahyang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, padahal sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Penguat hanya dibenarkan untuk

*Putusan 11 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



tempat tinggal saja sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan “Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban umum”

19. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 6 halaman 3 yang menguraikan “untuk meyakinkan perbaikan kerusakan yang akan Penggugat kerjakan tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat III mempunyai beberapa rumah di sekitar rumah ini yang di sewakan kepada orang lain bahkan sudah lebih dari sepuluh tahun antara lain kepada Dr. KENDY GUNAWAN Jalan Sekip No. 7B, A MEI BIKA AMBON Jalan Sekip No. 7 dan BALI PANCAKE DURIAN Jalan Sekip No. 8B, Medan dan setelah masa sewa berakhir kemudian kami memperpanjangnya dengan kenaikan harga sewa tidak lebih dari satu sampai dua juta saja dari tahun sebelumnya” **adalah** Pernyataan yang bohong dan mengada-ada tidak benar Para Tergugat ada mempunyai rumah yang disewakan kepada Dr. Kendi Gunawan, Mei Bika Ambon ataupun Bali Pancake Durian;
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dengan demikian sangat beraisan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Para Tergugat melalui jawaban ini mengajukan gugatan rekonsensi untuk selanjutnya dalam ruang rekonsensi ini Para Tergugat Konvensi menyebut dirinya sebagai Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi sedangkan Penggugat Konvensi disebut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa apa yang disampaikan Para Penggugat Rekonsensi dalam konvensi ini merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan secara mutatis dan mutandis dalam rekonsensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi atas nama Muliadin Tandil ada memiliki sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan seluas 214 M2 (dua ratus empat belas meter persegi) atas nama Muliadin Tandil **adapun batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat dimaksud;**
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi yaitu Muliaddin Tandil dengan Tergugat

Putusan 12 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi ada membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 587/KUW/XII/2015 di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015;

5. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandi) sepakat menyewakan sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), perjanjian sewa menyewa tersebut terhitung sejak tanggal 5 Januari 2016 dan berakhir tanggal 5 Januari 2018;
6. Bahwa Perjanjian Sewa menyewa tersebut dalam waktu dekat akan segera berakhir, Penggugat Rekonvensi tidak akan memperpanjang sewa tersebut dan hal ini telah diberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi justru mengajukan gugatan perdata dalam perkara a quo;
7. Bahwa ada-pun alasan Penggugat tidak ingin memperpanjang sewa rumah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dikarenakan tidak ada kewajiban Penggugat Rekonvensi untuk memperpanjang sewa rumah tersebut, selain itu Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wan prestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/X11/2015 di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015;
8. Bahwa ada-pun perbuatan wan prestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi antara lain Tergugat Rekonvensi menjadikan rumah sewa kepunyaan Tergugat III bukan untuk tempat tinggal, akan tetapi dijadikan sebagai ternak anjing oleh Tergugat Rekonvensi, padahal sangat jelas sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan "Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban;
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah membongkar dan mengubah fisik bangunan rumah kepunyaan Tergugat II Konvensi (Muliadin Tandil) yang disewa oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tanpa hak dan seizin dan Pengugat Rekonvensi (Mulaidin Tandil);
10. Bahwa padahal sangat jelas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah **melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 587/KL/W/XII/2015 Pasal 9 yang menyebutkan**"Pihak kedua (Beni Halim/Penggugat) tidak dibenarkan

Putusan 13 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



untuk mengadakan perubahan dan/atau yang dapat mengakibatkan perubahan fisik dan seterusnya”.

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi Dengan telah secara nyata-nyata melakukan perbuatan wan prestasi terhadap Para Penggugat Rekonvensi, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wan prestasi (cidera janji);
12. Bahwa tentu saja akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membawa kerugian bagi Para Penggugat Konvensi baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:
13. Kerugian Materiil atas pembongkaran dan perubahan fisik bangunan kamar mandi dan wc, membongkar bak mandi, membongkar pagar, membongkar teras, menambah-nambah bangunan tanpa seizin Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandil) diperkirakan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
14. Kerugian Immateriil, atas tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi merasa tidak dihargai oleh Tergugat Rekonvensi dikarenakan membongkar bangunan milik Penggugat Rekonvensi (Muliaddin Tandil) tanpa hak, serta rumah sewa tersebut diperuntukan untuk ternak anjing diperkirakan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
15. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
16. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor; 587/KUW/X11/2015 di buat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 telah ditandatangani para pihak yaitu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Kuasa Tergugat II/Penggugat Konvensi Muliaddin Tandil dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Sewa tersebut sah dan berkekuatan hukum;
17. Bahwa oleh karena sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan adalah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yaitu Muliaddin Tandil sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim

*Putusan 14 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Penggugat Rekonvensi atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan;

18. Bahwa meskipun nantinya apabila masa sewa Tergugat Rekonvensi berakhir pada tanggal 5 Januari 2018 Para Penggugat Rekonvensi tetap akan melakukan pengusiran terhadap Tergugat Rekonvensi secara paksa, akan tetapi perlu juga dalam perkara ini Penggugat rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo kepunyaan Muliaddin Tandil tersebut untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

Maka berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo, sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- > Mengabulkan atau Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- > Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet**

**DALAM KONVENSI**

- > Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan wan prestasi/cidera janji;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan

*Putusan 15 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1125 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang kerugian materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa kepunyaan Muliadin Tandil tersebut sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dalam perkara a quo untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putuskar. yang seadil-adlinya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn yang amarnya sebagai berikut:

### 1. Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### 2. Dalam Rekonvensi :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

### 3. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini diperhitungkan sebesar Rp 1.636.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Mei 2018 sesuai

*Putusan 16 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AktaBandingNomor 82/2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III pada tanggal 21 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding semula Pengugat telah mengajukan memori banding tanggal 25 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Mei 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III masing-masing tanggal 21 Agustus 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding menolak serta keberatan atas Putusan Pengadilan NegeriKelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 tersebut, karena putusan mana tidak didasarkan kepada alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum serta bukti-bukti sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut:

## A. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Bahwa judex facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 Dalam Eksepsi telah sesuai dengan hukum dan telah sesuai dengan rasa keadilan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa terbukti dalam judex facti pada hal 35 alinea terakhir yang bersambung ke hal.36 yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan prematur, menurut penilain Majelis Hakim adalah tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali sudah memasuki materi pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan, dengan demikian Eksepsi Para tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak”.

2. Bahwa oleh karena eksepsi Terbanding I s/d Terbanding III tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) dan gugatan penggugat prematur tidak berdasarkan hukum dan telah memasuki materi pokok perkara maka beralasan menurut hukum apabila eksepsi Terbanding I s/d Terbanding III ditolak.

Putusan 17 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan agar sudi kiranya berkenan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 dalam eksepsi untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian dalam eksepsi tersebut diatas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi, mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis mutandis;
- Bahwa judex facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam putusannya No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 pada hal.36 s/d 45 alinea 1 dan 2 dalam pokok perkara yang menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya, jelas adalah judex facti yang keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan hukum, dimana seharusnya judex facti harus mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa adalah keliru judex facti yang menyebutkan seyogianya Penggugat mengajukan gugatan aquo dalam bentuk gugatan sederhana, karena dalam Perma No.2 tahun 2015 tidak mengharuskannya.

Bahwa selanjutnya apabila kita memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat 4 Perma No.2 tahun 2015 yang mewajibkan Tergugat harus mengahdiri secara langsung setiap persidangan tersebut dan melihat dengan ketidak hadiran, Terbanding II pada saat sidang Mediasi baik pada panggilan pertama dan kedua jelas telah membuktikan Tergugat II tidak dapat mengahdiri secara langsung di setiap persidangan.

Bahwa berdasarkan uraian Pembanding tersebut jelas adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum judex facti yang menyebutkan seyogianya Penggugat mengajukan gugatan aquo dalam bentuk gugatan sederhana, karena jelas dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo Majelis Hakim dalam pertimbangannya tetap mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 38 alinea 2.

2. Bahwa pada pertimbangan hukumnya pada hal.42 alinea 4 dan alinea terakhir judex facti Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan secara tegas, terang dan jelas menyebutkan yang bunyinya dikutip sebagai berikut:  
Hal.42 alinea 4

*Putusan 18 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



“Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata:

Menimbang, bahwa kewajiban-kewajiban tersebut yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan”

Hal.42 alinea terakhir

“Menimbang, bahwa tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan, ketentuan tersebut diatur dalam pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi :”ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-Pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa”

3. Bahwa berdasarkan judex facti tersebut diatas yang secara tegas menyatakan tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan jelas telah membenarkan dalil Pembanding yang didukung oleh Bukti-Bukti surat yaitu Bukti P-1 s/d Bukti P-33 dan Keterangan Saksi yang diajukan Pembanding.
4. Bahwa akan tetapi anehnya Judex facti tidak memeriksa keseluruhan bagian dari fakta dan bukti-bukti atas kerugian Pembanding atas perbaikan kerusakan rumah yang disewa Pembanding tersebut sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Pembanding tertanggal 25 Oktober 2017 pada hal 2 dan 3 sebagai berikut :
  - a. Setelah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 587/KL/W/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 yang didaftarkan di kantor Notaris Kalam Liano, SE, SH, Sp.N, M.Kn (Vide Bukti P-1) berjalan selama 3 (tiga) bulan ternyata rumah yang disewakan tersebut sering banjir sehingga bagian dalam rumah tersebut mengalami kerusakan di segala sudut dan ruangnya antara lain :
    1. WC tumpat sehingga jika buang air besar kotoran meluap keluar dan mengeluarkan bau yang tidak sedap.
    2. Saluran pembuangan air dari kamar mandi ke parit tumpat
    3. Pagar depan rumah sudah rusak sehingga tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

Putusan 19 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Jika hujan turun air merembes masuk kedalam rumah dan atapnya juga banyak yang sudah bocor mengingat bangunan dimaksud adalah bangunan tua bahkan kamar tidur juga tidak bisa ditempati jika saat hujan turun.
5. Instalasi listrik juga banyak yang sudah dimakan tikus dan rayap sehingga sering terjadi korsleting. -
- b. Bahwa atas kondisi dan kejadian tersebut kemudian Pembanding memberitahukannya kepada Terbanding II, namun karena Terbanding II tidak ada dirumah sehingga Pembanding hanya bertemu dengan Terbanding I dan Terbanding III selaku orangtua dari Terbanding II.
- c. Beberapa hari kemudian Terbanding I dan Terbanding III datang kerumah yang Pembanding sewa tersebut untuk melihat kondisi rumah yang telah Pembanding laporkan tersebut, dalam pertemuan tersebut Terbanding I dan III mengatakan telah memberitahukannya kepada Terbanding II kemudian Terbanding I dan III mengatakan agar segala sesuatu yang rusak tersebut diperbaiki saja oleh Penggugat dan khusus untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05 Januari 2018 nantinya akan diperpanjang dan akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 selain itu Terbanding I dan III mengatakan lagi kalau ada perbaikan perbaikan tambahan lainnya diperbaiki saja karena rumah yang disewakan ini tidak pernah kami tempati toh juga kalian yang akan menempatinnya untuk tahun tahun yang akan datang sepanjang kalian masih mau menyewanya.
- d. Merasa yakin dan percaya dengan apa yang dikatakan Terbanding I dan III kepada Pembanding tersebut khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun dan tetap dapat diperpanjang selama Pembanding masih mau menyewanya, kemudian sekitar bulan Desember 2016 Penggugat telah melakukan perbaikan-perbaikan / renovasi dengan total biaya keseluruhan lebih kurang sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) (Vide Bukti P-7 s/d Bukti P-32) antara lain biaya :
  - Membongkar dan memperbaiki kamar mandi dan WC,

Putusan 20 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki saluran air kamar mandi dan WC,
- Membuat bak mandi baru dari keramik
- Mengganti pagar depan rumah.
- Menimbun pekarangan / halaman rumah
- Memasang keramik pada teras rumah
- Melapisi bagian samping dan belakang rumah dengan memasang dinding batu bata (beton) agar jika terjadi banjir, air banjir tidak sampai masuk kedalam rumah.
- Memperbaiki instalasi listrik.
- Membuat tempat cuci piring.

Dengan perincian biaya untuk memperbaiki kamar mandi / WC, memperbaiki saluran pembuangan air kamar mandi ke parit, dan pembuatan pagar yang baru adalah sebesar lebih kurang Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan biaya untuk perbaikan-perbaikan yang lainnya adalah sebesar kurang lebih Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) (Vide Bukti P-7 s/d Bukti P-32).

5. Bahwa terhadap objek rumah sewa tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo, seharusnya menggali ketentuan hukum dan norma yang berlaku di masyarakat yang mengatur kondisi suatu rumah itu haruslah layak huni sebagaimana ditentukan pada pasal 1 angka 7 dan pasal 2 huruf j Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan penjelesan pasal 2 huruf j Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

Pasal 1 angka 7

"Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya."

Pasal 2 Huruf j

"Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan denganberasaskan:

*Putusan 21 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*

### Disclaimer

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



j. kesehatan;

Penjelasan Pasal 2 huruf j

“Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

6. Bahwa oleh karena rumah yang disewa oleh Pembanding tersebut telah terbukti mengalami kerusakan sehingga rumah tersebut tidak memenuhi standar rumah sehat maka merujuk ketentuan hukum yang diuraikan Pembanding tersebut diatas, maka rumah yang disewa Pembanding tersebut haruslah diperbaiki agar rumah tersebut menjadi rumah yang layak huni dan memenuhi standart kesehatan dan atas kerusakan rumah tersebut pihak yang menyewakan rumah tersebut diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas rumah yang disewakan.
7. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo tidak mempertimbangkan hal tersebut dan terkesan untuk menyenangkan hati Terbanding I,II,III/Tergugat I,II,III, sebagaimana pertimbangan hukumnya pada hal.44 alinea terakhir yang bersambung ke hal.45 alinea 1 dan 2 yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-6 yang diperbuat oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat pada tanggal 22 September 2007 yang menegaskan, bahwa Tergugat I tidak akan memperpanjang masa sewa menyewa rumah tersebut kepada Penggugat, maka setelah mencermati adanya perjanjian Sewa Menyewa secara tertulis oleh kedua belah pihak Majelis hakim berpendapat bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I,II dan III tersebut tidak dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), oleh karena secara hukum pasal 1570 KUHPerduta menyatakan, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu, sehingga walaupun sebelumnya Tergugat II, melalui orang tuanya I.c Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah yang ditempati tersebut,

*Putusan 22 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*





dipandang bahwa hasilnya telah dinikmati oleh Penggugat itu sendiri (sebagai bapak rumah yang baik) sehingga tidak memiliki relevansi hukum untuk dipermasalahkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, dapat dikwalifikasi bahwa pengajuan gugatan ini semata-mata tidak mematuhi perjanjian sewa menyewa yang sudah diperbuat kedua belah pihak berperkara, dan tentunya akan menimbulkan adanya itikad buruk (*terkwader trouw*) yang dilakukan oleh Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak beralasan hukum, oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan seluruh gugatan Penggugat, selanjutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya”

8. Bahwa lagi-lagi kekeliruan *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam membuat pertimbangan hukumnya, tidak berdasarkan kenyataan dan fakta di persidangan yaitu mengenai tuntutan Pembanding terhadap Terbanding I,II,III atas biaya perbaikan kerusakan rumah sewa tersebut dan dalam pemeriksaan perkara *aquo* Terbanding I,II,III/Tergugat I,II,III tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Pembanding tersebut, begitu juga dengan saksi yang dimajukan Terbanding I,II,III, Terbanding I,II,III hanya mengajukan seorang saksi saja, yang secara hukum keterangan saksi Terbanding I,II,III tersebut tidak dapat dipercaya sebagaimana ditentukan pada pasal 1905 KUHPerdara dan Pasal 306 RBG.
9. Bahwa walaupun kita mempelajari dan memperhatikan *judex facti* yang menyatakan ...” karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak beralasan hukum... dst” jelas adalah salah dan keliru karena fakta hukum dipersidangan telah membuktikan Tergugat I,II,III telah setuju tentang perbaikan rumah yang disewa Pembanding tersebut sebagaimana telah dibenarkan *judex facti* Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan dalam pertimbangannya yang menyatakan secara tegas “....sebelumnya Tergugat II, melalui orang tuanya I.c Tergugat I dan III telah menyetujui tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah yang ditempati tersebut...dst”
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Pembanding yang telah memperbaiki rumah tersebut adalah sebagai pihak penyewa yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya karena telah terbukti bahwa

*Putusan 23 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



Terbanding II, melalui orang tuanya I.c Terbanding I dan III dengan Pembanding telah sepakat membuat suatu persetujuan (persetujuan tentang biaya yang penggugat keluarkan untuk perbaikan rumah tersebut) dan persetujuan tersebut sah secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang sebagaimana ditentukan dalam pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdara

“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Pasal 1320 KUHPerdara

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

- o Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- o Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- o Suatu hal tertentu
- o Suatu sebab yang halal”

Pasal 1338 KUHPerdara

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Pembanding tersebut diatas jelaslah tindakan dan perbuatan Terbanding II melalui Terbanding I dan III yang meminta kepada kakak ipar Pembanding dan Kepala Lingkungan serta surat Terbanding I yang ditujukan kepada Pembanding pada tanggal 22 September 2017 yang pada pokoknya menegaskan, bahwa Terbanding I tidak akan memperpanjang masa sewa rumah tersebut kepada Pembanding, maka tindakan dan perbuatan Terbanding I, II dan III tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji ( WANPRESTASI ) mengingat “ sebelumnya Terbanding II melalui orangtuanya IC. Terbanding I dan III telah menyetujui tentang biaya yang telah Pembanding keluarkan khususnya untuk biaya perbaikan kamar mandi/WC, saluran pembuangan air kamar mandi dan penggantian pagar akan dikonpensasikan dengan masa sewa selama satu tahun kedepan sehingga masa sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tanggal 05

Putusan 24 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



Januari 2018 dengan sendirinya akan berakhir pada tanggal 05 Januari 2019 “.

12. Bahwa dalam pemeriksaan perkara aquo Terbanding I,II,III jelas telah memperlihatkan arogansinya sebagai pihak penyewa rumah (Pembanding), hal tersebut dapat dilihat dari tindakan Terbanding I, II dan III yang telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji ( WANPRESTASI ), dan juga telah diduga melakukan tindak pidana terhadap Pembanding dalam pemeriksaan perkara aquo yaitu tindak pidana pemberitahuan Penghinaan atau Fitnah kepada Pejabat Publik sehubungan dengan dalil Duplik Terbanding I s/d Terbanding III tertanggal 30 Januari 2018 pada hal 5 point 17 yang tidak benar adanya dan hal tersebut telah dilaporkan Pembanding ke pihak Kepolisian sesuai dengan Surat Tanda Terima Lapor Polisi Nomor .: STTLP / 236 / III / 2018 /SKPT “I” tertanggal 8 Maret 2018 a.n Pelapor Benny Halim (Pembanding) terhadap Terlapor Khio Sioe TJoe, dkk (Terbanding I s/d Terbanding III) (vide bukti P-33), dengan demikian jelas telah membuktikan bahwa Terbanding I,II,III adalah sebagai pihak Penyewa yang tidak beritikad baik.
13. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 yang menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya tersebut jelas adalah suatu putusan yang keliru, dalam mengadili dan memutus perkara ini .-

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan, agar sudi kiranya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018 dalam pokok perkara, dengan mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya:

## II. DALAM REKONPENSI

- Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian konvensi tentang eksepsi dan dalam pokok perkara diatas untuk tidak mengulang-ulangnya lagi, mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam bagian rekonpensi ini secara mutatis mutandis;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan pada hal.45 alinea 4 s/d 6 yang bersambung ke hal. 46 alinea 1 s/d 4 menyatakan gugatan Rekonpensi Terbanding I,II,III tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijk Verklaard*) adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru dengan alasan sebagai berikut:

*Putusan 25 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



1. Bahwa selanjutnya apabila kita memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat 4 Perma No.2 tahun 2015 yang mewajibkan Tergugat harus menghadiri secara langsung setiap persidangan tersebut dan melihat dengan ketidak hadiran, Terbanding II pada saat sidang Mediasi baik pada panggilan pertama dan kedua jelas telah membuktikan Tergugat II tidak dapat menghadiri secara langsung di setiap persidangan.
2. Bahwa demikian juga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan tetap mempertimbangkan gugatan Pembanding sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 38 alinea 2.
3. Bahwa berdasarkan uraian Pembanding tersebut diatas jelas Pembanding tidak sependapat dengan Majelis Hakim atas amar putusan dalam rekonsensi dengan menyatakan gugatan Rekonsensi Terbanding I,II,III tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijk Verklaard) seharusnya gugatan rekonsensi dari Terbanding I,II,III tersebut haruslah ditolak secara hukum, karena tidak didukung oleh bukti-bukti surat dan saksi yang telah dimajukan oleh Terbanding, tetapi gugatan Rekonsensi Terbanding I,II,III tersebut telah dapat dipatahkan melalui bukti surat Pembanding yaitu Bukti P-1 s/d P-33, dan saksi yang dimajukan oleh Pembanding yaitu saksi Chairul Salimi Lim dan Hasan Ibrahim.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan untuk sudikiranya mengambil putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Akta Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan No.632/Pdt.G/2017/PN-Mdn tertanggal 25 April 2018;

Dengan Mengadili Sendiri:

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I,II,III/Terbanding I,II,III untuk seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Terbanding I,II,III untuk seluruhnya

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

*Putusan 26 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding I,II,III untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 2 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 September 2018 dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

#### I. MEMORI BANDING PEMBANDING TIDAK KONSISTEN SATU DENGAN YANG LAINNYA

1. Bahwa di dalam memori banding Pembanding pada poin 1, justru Pembanding sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara *a quo*, bahkan Pembanding meminta supaya putusan *a quo* dikuatkan, dengan demikian sangat jelas dan terang benderang tidak ada hal-hal yang keberatan dari Pembanding dalam perkara *a quo*;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

#### II. TERBANDING SEPENDAPAT DAN MENERIMA TERHADAP SEGALA ISI DAN PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI MEDAN DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa apa yang menjadi alasan Pembanding dalam memorinya pengulangan-pengulangan belaka seperti pada saat persidangan sebelumnya, Para Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara *a quo*, Para Terbanding menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil-dalil Pembanding dalam memorinya kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui dengan benar oleh Para Terbanding dan Para terbanding tetap dan konsisten pada dalil-dalil sebelumnya dalam wilayah pokok perkara sehingga Para Terbanding tidak perlu lagi mengualang kembalil dalil-dalil sebelumnya;
2. Bahwa apa yang disampaikan dalam kontra banding ini menjadi dalil satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang disampaikan dalam dalil-dalil jawaban, replik maupun kesimpulan dan dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Terbanding dalam persidangan sebelumnya secara mutatis mutandis dan menjadi dalil-dalil satu sama lain;
3. Bahwa sangat jelas dalil-dalil memori Pembanding telah dibantah melalui dalil-dalil Para Terbanding sebagaimana terurai dalam jawaban, replik maupun konklusi, bahkan Para Terbanding telah mampu membuktikan

Putusan 27 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN





dalil-dalil bantahan atas gugatan Pembanding sebelumnya yang terang-terang gugatan Pembanding yang mengad-ada, dengan demikian Para Terbanding tidak perlu menanggapi secara detail dalil-dalil Pembanding tersebut satu demi satu;

4. Bahwa di dalam persidangan *a quo*, Para Terbanding telah mengajukan bukti-bukti surat, adapun bukti-bukti tersebut dan diberi tanda sebagai berikut yaitu P-1 s/d P-33 dan dua orang saksi dan tidak perlu kami sebutkan nama saksi tersebut, dikarenakan kami yakin dan percaya Panitera Penganti dalam perkara ini telah mencatatnya dalam Berita Acara Persidangan;
5. Bahwa hampir sebagian besar bukti-bukti yang diajukan Pembanding tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatannya terkecuali bukti P-1 saja, yang serupa dengan bukti T-2 yang diajukan Para Tergugat yaitu (Perjanjian Sewa menyewa), yang justru membuktikan perbuatan Pembanding yang telah nyata-nyata melanggar perjanjian tersebut sebagaimana yang akan diuraikan Para Terbanding dalam dalil-dalil sebelumnya;
6. Bahwa sedangkan bukti-bukti lainnya adalah pesan singkat yang menurut Para Terbanding tidak tahu darimana sumber pesan singkat tersebut, sehingga tidak laik dan patut untuk dijadikan bukti dalam perkara *a quo* dikarenakan tidak memiliki kualitas pembuktian di hadapan hukum, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengenyampingkan baik dalil-dalil maupun bukti-bukti yang diajukan Pembanding dalam perkara *a quo* yang tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan *a quo*;
7. Bahwa begitu juga terhadap satu orang saksi yang diajukan oleh Pembanding masih ada hubungan semenda dengan Pembanding sehingga dalam persidangan tidak diambil sumpah oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan demikian menurut hemat Para Terbanding, keterangan saksi tersebut tidak memiliki kualitas pembuktian di hadapan hukum;
8. Bahwa sedangkan saksi yang satunya lagi, yaitu Tengku Hasan Ibrahim yang diajukan Penggugat keterangannya adalah sebagai berikut;
  - BENAR ADA MEMBONGKAR BANGUNAN RUMAH SEWA MILIK PARA TERGUGAT /KO TSU JOE, DKK

Putusan 28 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BENAR RUMAH TERSEBUT TERLETAK DI JALAN RAZAK, KELURAHAN SEKIP, KECAMATAN MEDAN PETISAH, KOTA MEDAN
- BENAR SAKSI ADALAH TUKANG YANG MEMBONGKAR BANGUNAN BAIK BAGIAN DALAM SEPERTI KAMAR MANDI MAUPUN PAGAR DEPAN RUMAH;
- DLL, SEBAGAIMANA TERCATAT DALAM BERITA ACARA PERSIDANGAN

9. Bahwa terhadap keterangan-keterangan ini, justru Pembanding bagaikan mendulang air di mukanya sendiri, apa yang disampaikan saksi Tengku Hasan Ibrahim telah terungkap fakta hukum bahwa Penggugat-lah sebenarnya yang telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana Pasal 9 yang menegaskan sebagai berikut:

- "Pihak kedua tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik dari apa yang disewanya tersebut";
- "Pihak kedua dibenarkan untuk melakukan pengadaan dan penambahan yang sifatnya memperindah apa yang disewanya tersebut sesuai dengan kebutuhan asalkan telah disetujui oleh pihak pertama";
- "Pihak kedua dibenarkan pula untuk membongkar kembali segala pengadaan dan penambahan yang sifatnya melekat erat dan merupakan satu kesatuan.....dst" (vide bukti T-2)

10. Bahwa dari uraian pasal 9 tersebut sangat jelas, Pembanding-lah yang sebenarnya yang telah melakukan wan prestasi bahkan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, ditambah lagi dengan pengakuan Penggugat sendiri di dalam dalil-dalil gugatannya maupun dalam repliknya di dalam persidangan *a quo*;

11. Bahwa sedangkan PASAL 9 pada poin ini "Pihak kedua dibenarkan untuk melakukan pengadaan dan penambahan yang sifatnya memperindah apa yang disewanya tersebut sesuai dengan kebutuhan asalkan telah disetujui oleh pihak pertama"; terhadap poin ini Pembanding juga tidak mampu membuktikan adanya persetujuan dibenarkannya Para Pembanding dari Para Terbanding untuk melakukan pembongkaran, oleh karena Negara Republik Indonesia menganut Prinsip *Lex Certa* (Hukum harus tertulis),

Putusan 29 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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



maka seharusnya juga persetujuan tersebut harus tertulis bukan hanya sekedar katanya-katanya sebagaimana yang didalilkan Pembanding;

12. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya;

C. DALAM REKONVENSI

III. ALANGKAH BAIKNYA JIKA PENGADILAN TINGGI MEDAN MENGABULKAN GUGATAN REKONVENSI PARA TERBANDING

13. Bahwa meski Para Terbanding, tidak menyatakan banding dalam perkara *a quo* akan tetapi Para Terbanding sangat berharap kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sudi kiranya mengabulkan gugatan rekonsensi Para Terbanding dikarenakan sampai saat ini Pembanding tidak mau menyerahkan dengan keadaan kosong ruma sewa kepunyaan Terbanding, dengan alasan masih dalam berproses di Pengadilan;
14. Bahwa mengingat asas peradilan cepat dan sederhana, maka sangat beralasan hukum gugatan rekonsensi Para Terbanding sebelumnya telah sesuai hukum acara, sehingga jika Majelis Hakim berkenan kiranya untuk dapat mengabulkan gugatan rekonsensi dalam perkara *a quo*;
15. Bahwa Para Terbanding juga telah mengajukan bukti-bukti surat dalam perkara *a quo*, adapun bukti-bukti tersebut dan diberi tanda sebagai berikut; T-1 s/d T-10 dan satu orang saksi yang bernama Mayrita, terhadap bukti-bukti dan saksi tersebut;
16. Bahwa Terbanding atas nama Muliadin Tandil ada memiliki sebidang tanah beserta bangaunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan seluas 214 M<sup>2</sup> (dua ratus empat belas meter persegi) atas nama Muliadin Tandil adapun batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat dimaksud, terhadap uraian ini dan Para Terbanding telah membuktikannya dengan Bukti T-1, dengan demikian jelas terbukti tanah dan rumah yang disewa oleh Pembanding adalah kepunyaan Terbanding/MULIADIN TANDIL sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 dan berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara *a quo*;
17. Bahwa Terbanding yaitu Muliaddin Tandil dengan Pebanding ada membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 di

*Putusan 30 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015, uraian ini juga telah dibuktikan dengan bukti T-2 dan P-1;
18. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Terbanding (Muliaddin Tandil) sepakat menyewakan sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan dengan masa sewa selama 2 tahun sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), perjanjian sewa menyewa tersebut terhitung sejak tanggal 5 Januari 2016 dan berakhir tanggal 5 Januari 2018 (VIDE bukti T-2 dan P-1);
19. Bahwa Perjanjian Sewa menyewa tersebut telah berakhir, Para Terbanding tidak akan memperpanjang sewa tersebut dan hal ini telah diberitahukan kepada Pembanding akan tetapi Pembanding justru mengajukan gugatan perdata dalam perkara *a quo*, ada-pun alasan Terbanding tidak ingin memperpanjang sewa rumah tersebut kepada Pembanding dikarenakan tiak ada kewajiban Pembanding untuk memperpanjang sewa rumah tersebut, dan rumah tersebut juga dijadikan tempat ternak anjing;
20. Bahwa ada-pun perbuatan wan prestasi yang dilakukan Pembanding terhadap Para Terbanding antara lain Pembanding menjadikan rumah sewa tersebut bukan untuk tempat tinggal, akan tetapi dijadikan sebagai ternak anjing oleh Terbanding, padahal sangat jelas sebagaimana Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyebutkan "Pihak Kedua hanya akan menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal pihak kedua dengan keluarganya dan sekali-kali tidak boleh dipergunakan untuk usaha, keperluan lain atau tujuan lain, terutama yang melanggar kesusilaan dan ketertiban umum" sangat jelas dengan diajukannya bukti T-3, T-4 dan T-5,;
21. Bahwa Terbanding juga telah membongkar dan mengubah fisik bangunan rumah kepunyaan Terbanding (Muliadin Tandil) yang disewa oleh Pembanding sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya maupun dengan adanya keterangan Tengku Hasan Ibrahim tanpa hak dan seizin dari Para Terbanding (Mulaidin Tandil, dkk);
22. Bahwa padahal sangat jelas perbuatan Pembanding tersebut telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 Pasal 9 yang menyebutkan "Pihak kedua (Beni Halim/Penggugat) tidak dibenarkan untuk mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dapat mengakibatkan perubahan fisik.....dan seterusnya".

Putusan 31 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

### Disclaimer

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



23. Bahwa oleh karena perbuatan Pembanding telah secara nyata-nyata melakukan perbuatan wan prestasi terhadap Para Terbanding, dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perbuatan Pembanding wan prestasi (cidera janji);
24. Bahwa tentu saja akibat dari perbuatan Pembanding tersebut, telah membawa kerugian bagi Para Terbanding baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian Materiil atas pembongkaran dan perubahan fisik bangunan kamar mandi dan wc, membongkar bak mandi, membongkar pagar, membongkar teras, menambah-nambah bangunan tanpa seizin Para Terbanding (Muliaddin Tandil, dkk) diperkirakan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil, atas tercemarnya nama baik Para Terbanding, karena merasa tidak dihargai oleh Pembanding dengan membongkar bangunan milik Terbanding (Muliaddin Tandil) tanpa hak, serta rumah sewa tersebut diperuntukkan untuk ternak anjing diperkirakan sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
25. Bahwa dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Pembanding untuk membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Terbanding sebesar Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
26. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 di buat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 telah ditandatangani para pihak yaitu Pembanding maupun Terbanding, maka sangat berasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Sewa tersebut sah dan berkekuatan hukum;
27. Bahwa oleh karena sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan adalah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yaitu Muliadin Tandil sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Terbanding atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan;

*Putusan 32 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa meskipun masa sewa Tergugat Rekonvensi pada tanggal 5 Januari 2018 telah berakhir, akan tetapi sampai saat ini meskipun telah ditegur secara lisan oleh Para Terbanding (BUKTI T-9 dan T-10) akan tetapi sampai saat ini Pembanding masih belum mau mengosongkan rumah kepunyaan Para Terbanding, untuk dan oleh karenanya Para Terbanding memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Pembanding atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* kepunyaan Muliaddin Tandil tersebut untuk mengosongkan tanah dan rumah kepunyaan Terbanding (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Terbanding seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

M a k a berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 587/KL/W/XII/2015 dibuat di hadapan Notaris Kalam Liano, S.H., SpN, M.Kn. pada tanggal 22 Desember 2015 sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding adalah perbuatan wan prestasi/cidera janji;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Terbanding atas nama Muliadin Tandil adalah Pemilik Sah sebidang tanah serta berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1125 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

Putusan 33 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding untuk membayar uang kerugian materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang-orang serta badan-badan yang mendapatkan hak dari rumah sewa kepunyaan Muliadin Tandil tersebut sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor:587/KL/W/XII/2015 dalam perkara *a quo* untuk mengosongkan rumah kepunyaan Penggugat Rekonvensi/Terbanding (Muliadin Tandil) yang terletak di Jl. Razak No.6 B/ 10-A Kelurahan Sekip Kec. Medan Petisah Kota Medan, selanjutnya menyerahkannya kepada Para Pengugat Rekonvensi seketika tanpa dibebani suatu hak apa-pun pada saat masa sewa rumah tersebut berakhir yaitu pada tanggal 5 Januari 2018 terhitung sejak putusan ini diucapkan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlinya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesuai RelasPemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2018, kepada Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III pada tanggal 21 Agustus 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan

Putusan 34 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori banding tanggal 25 Mei 2018 tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn dan hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karenanya keberatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat yang dalam tingkat banding ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan, Reglemen voor de Buitengewesten (Rbg) Stb. 1927 No.227, dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 April 2018 Nomor 632/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2019 oleh kami, H. Dasniel, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, Poltak Sitorus, S.H., M.H dan Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili

*Putusan 35 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 1 April 2019 oleh Hakim Ketua dengan di dampingi Hakim Anggota serta H e r r i, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

ttd

Hakim Ketua

ttd

Poltak Sitorus, SH MH.

ttd

H. Dasniel, SH MH.

Aroziduhu Waruwu, SH MH.

Panitera Pengganti

ttd

H e r r i, SH

## Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Putusan 36 halaman 36 Putusan Nomor 45/Pdt/2019/PT.MDN