



**P U T U S A N**

**Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SYAFRIZAL**, bertempat tinggal di Jl. T. Cikditiro No. 71, Tanah Datar, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Riau., untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan :

**FIRMAN**, bertempat tinggal di Jl. Pangeran Hidayat Gg. Teladan No. 61 RT 003 Rw 006, Tanah Datar, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**AHMAD MUNAWIR BARLY**, bertempat tinggal di Jl. Kartini No. 11 Rt 001 Rw 008, Sumahilang, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar Penggugat dipersidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 1 Desember 2023 dalam Register Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah dan bangunan semi permanen yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kel. Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kota Madya Pekanbaru dengan batas :

- Sebelah Utara dengan tanah A Dt PAMUNCAK / JANIAR 9 Meter;

*Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



- Sebelah Selatan dengan Jalan Kartini 9.5 Meter;
- Sebelah Barat dengan ALI AKBAR / Pangkas Rambut 21 Meter;
- Sebelah Timur dengan Gang Kartini 21 Meter;

berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.184 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, tanggal 22 Oktober 2001 atas nama Penggugat seluas 195 M2.

2. Kepemilikan penggugat atas tanah tersebut dikuatkan dengan putusan Perkara Nomor 41/Pdt/G/2004/PN.Pbr Jo Nomor 06/Pdt/G/2005/PTR Jo nomor : 2086/K/PDT/2005 yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan poin 1 tersebut diatas, pada tanggal 1 Oktober 2022 menyewakan kepada Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa menyewa No. 11 Tanggal 23 September 2022 yang dibuat dihadapan YANMERRY ROZALINDA, SH Notaris di Pekanbaru.

4. Bahwa sesuai perjanjian sewa menyewa tersebut, Penggugat menyewakan kepada Tergugat I untuk selama 1 tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 s/d 1 Oktober 2023 dengan uang sewa untuk jangka waktu 1 tahun sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah).

5. Bahwa sebelum perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir. Penggugat bermaksud menemui tergugat I di bangunan yang penggugat sewakan kepada tergugat I untuk menyampaikan bahwa rumah tinggal semi permanen yang penggugat sewakan kepada tergugat I. sehabis sewa berakhir akan penggugat pakai sendiri untuk berusaha, akan tetapi ketika itu penggugat tidak bertemu dengan tergugat 1, tapi bertemu dengan tergugat II yang saat itu menguasai dan menempati rumah tinggal permanen milik penggugat yang seharusnya ditempati oleh Tergugat I

6. Bahwa melihat kenyataan rumah milik penggugat ditempati oleh tergugat II, maka penggugat menemui tergugat I untuk menanyakan tentang tergugat II yang kini menempati objek sewa tersebut, ketika itu tergugat I menyatakan, bahwa rumah milik penggugat diambil alih oleh Tergugat II tanpa alasan yang jelas dari penguasaan tergugat I yang kala itu menempati rumah tersebut, dan ternyata sekarang rumah objek sewa tersebut dikuasai dan ditempati oleh tergugat II:

7. Bahwa perbuatan tergugat I yang membiarkan objek sewa diambil alih oleh Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum.

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr



8. Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2023 sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah berakhir antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat mendatangi objek sewa untuk memberitahukan Tergugat II bahwa hak Tergugat I yang dulu penyewa objek sewa telah berakhir dan Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengosongkan objek sewa karena Penggugat akan memakai sendiri, tetapi saat itu Tergugat II mengatakan tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa dengan alasan objek sewa bukanlah milik Penggugat, dan Tergugat II menyatakan telah membayar sewa kepada Tergugat I tanpa bukti yang jelas.

9. Bahwa tindakan Tergugat II yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa tersebut kepada Penggugat adalah tindakan melawan hak;

10. Bahwa Perbuatan tergugat II yang menguasai dan menempati rumah semi permanen milik Penggugat secara tanpa hak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum:

11. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat, maka Penggugat sebagai pemilik sah jelas mengalami kerugian, baik secara materil maupun moril, dan atas kerugian tersebut secara hukum haruslah diganti rugi oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Adapun kerugian-kerugian yang dialami Penggugat sebagai berikut:

**a. Kerugian materil yaitu;**

- Bahwa dengan tidak bersedianya Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang masa sewanya dengan Tergugat I telah berakhir tanggal 1 Oktober 2023 menyebabkan Penggugat tidak dapat berusaha dan oleh karenanya menyebabkan kerugian bagi Penggugat Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari dengan asumsi kalau Penggugat berusaha sendiri di tanah dan bangunan milik Penggugat yang dikuasai Tergugat II akan menghasilkan transaksi Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari dengan keuntungan bersih sebanyak Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) atau 30 % dari nilai transaksi,
- Bahwa kerugian Penggugat yang tidak dapat menempati dan menikmati objek perkara semenjak tanggal 1 Oktober 2023 sebanyak



Rp. 1.500.000,- perharinya sampai Penggugat bisa menempati objek perkara harus ditanggung oleh Tergugat II;

**b. Kerugian moril yaitu:**

- Bahwa Penggugat dalam mengurus masalah objek perkara ini baik langsung dengan Tergugat I dan Tergugat II telah mengalami tekanan mental dan perasaan sehingga mengganggu ketenangan hidup Penggugat, dan kalau dinilai dengan materi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

12. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dibebankan untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp2.000.000. (dua juta rupiah) perhari dari setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi putusan perkara a quo yang telah ber kekuatan hukum tetap atau sampai Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat:

13. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan bukti yang autentik dan tidak terbantahkan kebenarannya, oleh karena itu beralasan hukum Penggugat memohonkan agar putusan pengadilan dapat dilaksanakan terlebih dahulu / Uit voerbaar Bij Voeraad, meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet:

14. Bahwa timbulnya gugatan dari Penggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu beralasan hukum Para tergugat dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a quo;

15. Bahwa sebelum gugatan ini penggugat ajukan, Penggugat telah berulang kali berusaha mencari penyelesaian secara musyawarah, dan memberi tahu dan memperingatkan Tergugat II supaya mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah semi permanen yang ditempati Tergugat II sekarang diserahkan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak mau mengindahkannya;

**DALAM PROV1SL**

Bahwa perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah tinggal permanen milik Penggugat secara melawan hak sangat merugikan Penggugat dan menyebabkan Penggugat tidak bisa berusaha yang akibatnya kehilangan penghasilan Rp. 1.500.000,- (satu

*Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



juta lima ratus ribu rupiah) perhari semenjak tanggal 1 Oktober 2023 dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dengan ini beralasan hukum Penggugat memohon putusan Provisi agar Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Penggugat serta menetapkan Tergugat II membayar ganti rugi penghasilan kepada Penggugat yang seharusnya Penggugat terima sebanyak Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung dari tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan Tergugat II menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Penggugat; Bahwa berdasarkan dali-dalil gugatan Penggugat diatas, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak ke persidangan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PROV1SL**

- Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Penggugat,
- Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang menguasai dan menempati objek perkara yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang. Kec.Pekanbaru Kota, Kota Madya Pekanbaru untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat walaupun pemeriksaan perkara masih berlangsung;
- Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti penghasilan Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung dari tanggal 1 Oktober 2023 sampai Tergugat II menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;

**PRIMER:**

1. Mengabulkan gugatan Pengugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sertifikat hak milik nomor 184 atas tanah yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Pekanbaru terdaftar atas nama penggugat.
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 11 yang dibuat di hadapan Notaris YANMERRY ROZALINDA, SH Notaris di Pekanbaru pada tanggal 23 September 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I;

*Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menempati bangunan Rumah tinggal semi permanen milik Penggugat yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah semi permanen terperkara yang terletak di Jl. Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kel. Sumahilang Kec. Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru dengan seketika dan sekaligus dari penguasaan Tergugat II maupun dari penguasaan orang lain di atasnya kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti penghasilan kepada Penggugat Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari dari tanggal 1 Oktober 2023 sampai objek perkara dikosongkan dan diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian moril sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat II dalam melaksanakan putusan majelis hakim dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menjalankan putusan ini terlebih dahulu / uit voerbaar bij voeraad meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDER:**

Ex Aequo et bono, jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari yang ditentukan Penggugat hadir menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak

*Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang oleh Jurusita Pengadilan Negeri yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan wakilnya/kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relaas panggilan tersebut, dan dengan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akhirnya berkesimpulan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan haknya untuk menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, maka berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg, Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur oleh Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berdasarkan Pasal 154 RBg mengusahakan agar kedua belah pihak yang berperkara bersedia menyelesaikan sengketa antara mereka dengan jalan mengadakan perdamaian, dengan menempuh proses penyelesaian sengketa melalui Proses Mediasi mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, akan tetapi oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang menghadap ke persidangan dan tidak mengirimkan Wakilnya yang sah di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka proses penyelesaian sengketa melalui proses mediasi pun tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka persidangan dilanjutkan secara Elektronik sebagaimana ketentuan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan gugatan dibacakan oleh Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak milik No. 184 atas tanah yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan



Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru seluas 195m<sup>2</sup> terdaftar atas nama penggugat yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru, diberi tanda P-1;

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya rekap pembayaran PBB atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru atas nama Penggugat dari Tahun 1995 s/d 2024 yang diterbitkan oleh BAPENDA KOTA PEKANBARU, diberi tanda P-2;

3. Fotokopi sesuai dengan aslinya akte perjanjian sewa menyewa No. 11atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru antara Penggugat sebagai pemilik dengan Tergugat I sebagai penyewa yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris YANMERRY ROZALINDA, SH. Pada tanggal 23 September 2022, diberi tanda P-3;

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan putusan perkara Nomor : 41/Pdt.G/2004/PN.Pbr dari Pengadilan Negeri Pekanbaru, diberi tanda P-4;

5. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan putusan perkara Nomor : 06/PDT/2005/PTR dari Pengadilan Tinggi Riau, diberi tanda P-5;

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan Putusan Perkara Nomor : 2086.K/Pdt/2005 dari Mahkamah Agung, diberi tanda P-6;

7. Fotokopi dari fotokopi surat permohonan eksekusi atas perkara yang telah berkuat hukum tetap Nomor : 41/Pdt.G/2004/PN.Pbr Jo Nomor : 06/PDT/2005/PTR jo Nomor : 2086.K/Pdt/2005 yang di ajukan melalui Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, diberi tanda P-7;

8. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran biaya eksekusi atas permohonan eksekusi perkara yang telah berkuat hukum tetap Nomor : 41/Pdt.G/2004/PN.Pbr Jo Nomor : 06/PDT/2005/PTR jo Nomor : 2086.K/Pdt/2005 berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 47/Pdt-Eks.Pts/2021/Pn.Pbr, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya,. Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi Zul Sastra dan saksi Sugiyanto yang telah

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr



memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara dalam perkara a quo, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 2 Februari 2024 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Provisi Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Penggugat,
- Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang menguasai dan menempati objek perkara yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang, Kec.Pekanbaru Kota, Kota Madya Pekanbaru untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat walaupun pemeriksaan perkara masih berlangsung;
- Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti penghasilan Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung dari tanggal 1 Oktober 2023 sampai Tergugat II menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi merupakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada keseluruhan

*Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara *a quo*, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut harus ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri, namun ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh kuasa/wakilnya untuk menghadiri persidangan, serta tidak ternyata ketidakhadirannya disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*verstek*) sebagaimana ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa sekalipun Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini tidak pernah hadir di persidangan, namun Majelis Hakim tetap memperhatikan kepentingan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II (*audi et alteram partem*) serta tetap akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat guna mengetahui apakah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak bertentangan dengan hukum dan cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang membiarkan objek sewa diambil alih oleh Tergugat II dan kemudian tindakan Tergugat II yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah

*Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/ 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8, dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Zul Sastra dan saksi Sugiyanto;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat maka dapat diketahui inti gugatan Penggugat adalah Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menempati bangunan Rumah tinggal semi permanen milik Penggugat yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa disamping itu untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat serta telah pula memperhatikan bukti surat Penggugat yang



dihubungkan dengan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah dan bangunan semi permanen yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kel. Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kota Madya Pekanbaru dengan batas :
  - Sebelah Utara dengan tanah A Dt PAMUNCAK / JANJAR 9 Meter
  - Sebelah Selatan dengan Jalan Kartini 9.5 Meter
  - Sebelah Barat dengan ALI AKBAR / Pangkas Rambut 21 Meter
  - Sebelah Timur dengan Gang Kartini 21 Meter

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.184 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, tanggal 22 Oktober 2001 atas nama Penggugat seluas 195 M2 (vide bukti P-1 dan P-2).

- Bahwa atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut dikuatkan dengan adanya putusan Perkara Nomor 41/Pdt/G/2004/PN.Pbr Jo Nomor 06/Pdt/G/2005/PTR Jo nomor : 2086/K/PDT/2005 yang telah berkekuatan hukum tetap (vide bukti P-4 sampai dengan P-8);
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat pada tanggal 1 Oktober 2022 menyewakan kepada Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa menyewa No. 11 Tanggal 23 September 2022 yang dibuat dihadapan YANMERRY ROZALINDA, SH Notaris di Pekanbaru (vide bukti P-3);
- Bahwa berdasarkan bukti P-3 tersebut, Penggugat menyewakan kepada Tergugat I untuk selama 1 tahun dihitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 s/d 1 Oktober 2023 dengan uang sewa untuk jangka waktu 1 tahun sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah);
- Bahwa sebelum habis jangka waktu kesepakatan sewa menyewa tersebut, Penggugat mendatangi Tergugat I dengan tujuan untuk menyampaikan bahwa setelah sewa menyewa tersebut berakhir, Penggugat akan memakai sendiri obyek sewa tersebut untuk membuka usaha, namun di obyek tersebut Penggugat tidak bertemu dengan Tergugat I tetapi dengan Tergugat II yang saat itu menguasai dan menempati rumah tinggal permanen milik Penggugat yang seharusnya ditempati oleh Tergugat I;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Bahwa Penggugat telah menemui Tergugat I dimana Tergugat I mengatakan bahwa rumah milik Penggugat diambil alih oleh Tergugat II tanpa alasan yang jelas dari penguasaan Tergugat I yang kala itu menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian tersebut diatas, juga bersesuai dengan keterangan saksi Zul Sastra yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saya pernah menyewa kedai milik Penggugat yang saat ini menjadi objek perkara selama selama lebih kurang 10 (sepuluh) tahun dimana lokasinya terletak di Kartini No 11, RT001, RW008, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru. Saya menyewa kedai tersebut untuk saya pergunakan sebagai tempat usaha rumah makan Ampera. Setahu saksi pemilik tanah yang ada di dalam Sertifikat Hak milik No. 184 tersebut adalah Syafrizal yaitu Penggugat dan saksi tidak tahu siapa yang menempati kedai tersebut saat ini. Selama saya menyewa kedai tersebut, tidak ada pihak lain yang keberatan, dan setahu saksi setelah saksi menyewa kedai tersebut, kemudian dilanjutkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sugiyanto yang pada pokoknya menerangkan bahwa saya bertetangga dengan Penggugat serta saya bekerja sebagai tukang yang selalu memperbaiki kedai tersebut. Lokasi kedai tersebut berada di Jalan Kartini No 11, RT001, RW008, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru. Ketika saya memperbaiki kedai tersebut yang menempati adalah saksi Zul Sastra. Untuk saat ini Saya tidak tahu yang menempati kedai tersebut saat ini dan Saya tidak tahu yang menempati kedai tersebut setelah saksi Zul Sastra;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian tersebut diatas, juga bersesuai dengan hasil pemeriksaan setempat dimana sejak September 2023 sampai dengan saat ini objek perkara aquo dikuasai oleh Tergugat II dan bangunan serta segala isinya adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dimana atas perbuatan Tergugat I yang membiarkan objek sewa diambil alih oleh Tergugat II dan kemudian tindakan Tergugat II yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah bertentangan dengan hukum dan melanggar hak subjektif orang lain karena atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II

*Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai, menempati atau memanfaatkan obyek yang seharusnya menjadi miliknya, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alasan dan pertimbangan hukum diatas Hakim akan mempertimbangkan pula petitum-petitum gugatan Penggugat yaitu dengan mempertimbangkannya melalui pembuktian yang cukup menurut hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum Penggugat angka 1 (satu), yaitu meminta agar Mengabulkan gugatan Pengugat seluruhnya, dikarenakan petitum tersebut masih ada kaitannya dengan pertimbangan petitum-petitum selanjutnya, maka petitum angka 1 (satu) selanjutnya akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitumlainnya, dengan demikian petitum ini akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 2 (dua) yang meminta Menyatakan sah dan berharga sertifikat hak milik nomor 184 atas tanah yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Pekanbaru terdaftar atas nama penggugat., terhadap petitum ini Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya dan telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru, maka petitum angka 2 (dua) Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 3 (tiga) yang meminta Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 11 yang dibuat di hadapan Notaris YANMERRY ROZALINDA, SH Notaris di Pekanbaru pada tanggal 23 September 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I., oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang membuatnya, oleh karena itu petitum angka 3 (tiga) Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 4 (empat) yang meminta Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum., terhadap petitum ini Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Penggugat telah

*Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



mampu membuktikan dalil gugatannya dan telah terbukti bahwa perbuatan Tergugat I yang membiarkan objek sewa diambil alih oleh Tergugat II dan kemudian tindakan Tergugat II yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah bertentangan dengan hukum dan melanggar hak subjektif orang lain karena atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai, menempati atau memanfaatkan obyek yang seharusnya menjadi miliknya, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 4 (empat) Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 5 (lima) yang meminta Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menempati bangunan Rumah tinggal semi permanen milik Penggugat yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum., olah karena petitum ini berkaitan dengan petitum dengan petitum angka 4 (empat) yang telah dikabulkan sebelumnya, maka terhadap petitum angka 5 (lima) Penggugat ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 6 (enam) yang meminta Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah semi permanen terperkara yang terletak di Jl. Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kel. Sumahilang Kec. Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru dengan seketika dan sekaligus dari penguasaan Tergugat II maupun dari penguasaan orang lain di atasnya kepada Penggugat., terhadap petitum ini oleh karena Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan atas tindakan Tergugat II yang telah menguasai obyek perkara aquo menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai, menempati atau memanfaatkan obyek yang seharusnya menjadi miliknya, maka demi kepastian hukum terhadap petitum angka 6 (enam) Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 7 (tujuh) yang meminta Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti penghasilan kepada Penggugat Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari dari tanggal 1 Oktober 2023 sampai objek perkara dikosongkan dan diserahkan oleh

*Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



Tergugat II kepada Penggugat., terhadap petitum ini menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena berdasarkan pembuktiannya, Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci terkait penghasilan perhari Penggugat atas obyek perkara quo tersebut., maka petitum angka 7 (tujuh) Penggugat ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 8 (delapan) yang meminta Menghukum Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian moril sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap., terhadap petitum ini menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena berdasarkan pembuktiannya, Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci terkait nilai kerugian tersebut., maka petitum angka 8 (delapan) Penggugat ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 9 (sembilan) yang meminta Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat II dalam melaksanakan putusan majelis hakim dalam perkara ini., terhadap petitum ini menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena tidak beralasan hukum., maka petitum angka 9 (sembilan) Penggugat ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 10 (sepuluh) yang meminta Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menjalankan putusan ini terlebih dahulu / uit voerbaar bij voeraad meskipun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet., Menurut Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2020 tentang Putusan Serta Merta (*uit voorbaar bij voor raad*);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan menurut hukum, maka Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan para Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

*Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Hukum acara perdata Indonesia (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga sertifikat hak milik nomor 184 atas tanah yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Pekanbaru terdaftar atas nama penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 11 yang dibuat di hadapan Notaris YANMERRY ROZALINDA, SH Notaris di Pekanbaru pada tanggal 23 September 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menempati bangunan Rumah tinggal semi permanen milik Penggugat yang terletak di Jalan Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah semi permanen terperkara yang terletak di Jl. Kartini No. 11 RT 001 RW 008 Kel. Sumahilang Kec. Pekanbaru Kota Kotamadya Pekanbaru dengan seketika dan sekaligus dari penguasaan Tergugat II maupun dari penguasaan orang lain di atasnya kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.350.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari **Kamis**, tanggal **07 Maret 2024**, oleh **Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dan **Lifiana Tanjung, S.H., M.H.**, dan **Fitrizal Yanto, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 01 Desember 2023, putusan mana pada hari **Jumat**, tanggal **08 Maret 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Wuri Yulianti, S.T, S.H.**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat secara E-litigasi dengan tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II maupun kuasanya. Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Jumat, tanggal 08 Maret 2024.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

-ttd-

-ttd-

**Lifiana Tanjung, S.H., M.H.**

**Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.**

-ttd-

**Fitrizal Yanto, S.H.**

Panitera Pengganti,

-ttd-

**Wuri Yulianti, S.T, S.H.**

*Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2023/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



## Perincian biaya perkara:

1.....	Pendaftaran					perkara
	Rp.	30.000,00				
2.....	Panggilan					Panggilan
	Rp.	120.000,00				
3.....	Biaya Pemeriksaan					Setempat
	Rp.	890.000,00				
4.....	Biaya Pemb. PS Ke Lurah					
	Rp.	200.000,00				
5.....	Redaksi					
	Rp.	10.000,00				
6.....	Materai					
	Rp.	10.000,00				
7.....	PNBP					
	Rp.	40.000,00				
8.....	Alat Tulis Kantor					
	Rp.	50.000,00				
Jumlah.....	Rp.	1.350.000,00				

(satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)