



PUTUSAN

Nomor 131/Pdt.G.S/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRWAN ROEBAMA,SH, NIK 1271100907630001, umur 61 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, alamat Jalan Gedung Arca Gang Persatuan Nomor 5 Kelurahan Pasar Merah Timur Kecamatan Medan Area Kota Medan, sebagai Penggugat;

lawan

RONI FAUZI, S.Kom, NIK 1271112307840003, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jalan Garu I Gang Kurma Nomor 139-E, Kelurahan Harjosari I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan 9 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 11 November 2024 dalam Register Nomor 131/Pdt.G.S/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sederhana sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah penyewa rumah milik dari Penggugat yang terletak di Jalan Gedung Arca Gang Persatuan Nomor 5-B Kelurahan Pasar Merah Timur Kecamatan Medan Area Kota Medan yang dipakai untuk tempat tinggal sekaligus tempat usaha Catering milik Tergugat yang bernama "Makdes Catering";
2. Bahwa sewa menyewa rumah tersebut adalah untuk masa sewa selama 2 (dua) tahun yaitu dari periode 1 september 2022 sampai dengan 31 Agustus 2024 dengan uang sewa sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pertahunnya sehingga untuk 2 (dua) tahun sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa menyewa tertanggal 4 September 2022 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa disebutkan untuk periode sewa tanggal 1 September 2022 s/d 31 Agustus 2023 senilai Rp. 16.000.000,- harus sudah lunas paling lambat pada tanggal 31 Desember 2022, sedangkan untuk periode sewa 1 September 2023 s/d 31 Agustus 2024 senilai Rp. 16.000.000,- harus sudah lunas paling lambat pada tanggal 31 Desember 2023;

4. Bahwa ternyata untuk periode sewa 1 September 2023 s/d 31 Agustus 2024 baru diberikan Tergugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari yang seharusnya Rp. 16.000.000,- sehingga kekurangan uang sewa untuk periode tersebut adalah sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

5. Bahwa Penggugat sudah berulang-ulang menagih kekurangan uang sewa tersebut dan selalu Tergugat menjanjikan akan membayarnya tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat;

6. Bahwa kemudian Tergugat membuat Surat Pernyataan pada tanggal 1 September 2024 dimana menjanjikan akan membayar sisa uang sewa sebesar Rp. 13.000.000,- paling lambat pada tanggal 10 September 2024 akan tetapi ketika tiba pada tanggal tersebut kembali Tergugat tidak merealisasikan pernyataan dan janji Tergugat tersebut;

7. Bahwa Penggugat memperingati Tergugat untuk terakhir kalinya agar membayar kewajibannya paling lambat pada tanggal 20 September 2024 dimana sampai saat gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak ada membayar kewajibannya tersebut kepada Penggugat;

8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa uang sewa rumah sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sebagaimana yang telah berulang-ulang dijanjikan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maka berhaklah Penggugat untuk memajukan tuntutan kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sisa uang sewa rumah untuk periode 1 September 2023 s/d 31 Agustus 2024 sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

9. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 September 2022 adalah mengikat dan berlaku sebagai

Halaman 2 Putusan Nomor 131/Pdt.G.S/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang (Pacta Sunt Servanda) bagi pihak Penggugat dan Tergugat ;

10. Bahwa Penggugat khawatir tuntutan kerugian Penggugat menjadi hampa dan oleh karena itu patutlah menurut hukum dikenakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta milik Tergugat baik harta tidak bergerak ataupun harta bergerak milik Tergugat;

11. Bahwa Penggugat menyangsikan iktikad baik dari Tergugat berupa mengulur-ulur waktu untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini kelak, maka adalah wajar untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan Putusan tersebut;

Dengan melihat keadaan-keadaan diatas mohon Pengadilan Negeri Medan menetapkan suatu hari persidangan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir ditempat yang telah ditentukan untuk itu selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan (Consevatoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar kewajibannya atas pembayaran sisa uang sewa rumah milik Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang sisa sewa rumah senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

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

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

Halaman 3 Putusan Nomor 131/Pdt.G.S/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Dimana saya belum sanggup untuk menerima tuntutan penggugat di karnakan saat ini saya sudah tidak bekerja. Saya juga punya niat besar untuk melunasi sisa hutang sewa rumah saya kepada si Penggugat;
2. Prihal bagaimana cara saya untuk melunasi sisa sewa rumah saya kepada si Penggugat, dengan cara mencicil. Rp. 500.000 s/d Rp. 700.000/ bulan. Sekiranya permohonan saya bisa di terima oleh pihak Penggugat saya berterimakasih, hal ni juga dikarnakan ekonomi keluarga saya sedang tidak baik dan saat ini kebutuhan keluarga saya masih dibantu sama istri saya dari usaha catring nya;
3. Dan sepengetahuan saya, sisa hutang sewa rumah saya dari Rp. 13.000.000 sudah saya cicil sebesar Rp. 6.500.000 di antara tanggal 30-08-2024 atau tanggal -2-09-2024. Untuk bukti pembayarannya segera saya lampirkan;
4. Sebelum nya saya ucapkan terimakasih kepada bapak hakim dan si penggugat, saya sangat berharap dan sangat memohon sudi kiranya permohonan saya dikabulkan dikarnakan ketidakmampuan saya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan 3 (lembar) bukti surat yang diberi tanda (Bukti P-1) sampai dengan (Bukti P-3) sebagai berikut;

1. Fotocopy perjanjian Sewa menyewa, diberi tanda (Bukti P-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari Roni Fauzi, S.Kom ic. Tergugat tanggal 1 September 2024, diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotocopy Surat Teguran yang ditujukan kepada Roni Fauzi, S.Kom ic. Tergugat, diberi tanda (Bukti P-3);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan telah dinezegelen dan diberi materai secukupnya yang mana (Bukti P-1) sampai dengan (Bukti P-3) sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan 1 (satu) lembar bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Rekening Tahapan Xpresi atas nama Roni Fauzi, S.Kom Nomor Rekening 3831863984, diberi tanda (Bukti T-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan telah dinezegelen dan diberi materai secukupnya yang mana (Bukti T-1) adalah fotocopy tanpa memperlihatkan aslinya dipersidangan;



Menimbang, bahwa baik Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak menghadirkan saksi-saksi dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara lisan dipersidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena Tergugat yang tidak membayar kewajibannya atas pembayaran sisa uang sewa rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Tergugat tidak membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Tergugat juga membenarkan belum sanggup membayar sisa pembayaran uang sewa rumah milik Penggugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat tanggal 4 September 2022 sewa menyewa rumah tersebut adalah untuk masa sewa selama 2 (dua) tahun yaitu dari periode 1 September 2022 sampai dengan 31 Agustus 2024 dengan uang sewa sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pertahunnya sehingga untuk 2 (dua) tahun sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) yang mana Tergugat telah membayar uang Sewa selama 1 (satu) Tahun pertama (Eks Bukti P-1);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tanggal 1 September 2024, Tergugat untuk Periode Sewa tanggal 1 September 2023 sampai dengan 31 Agustus 2024 uang sewa yang seharusnya senilai Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) baru dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sehingga sisa kewajiban Tergugat adalah sebesar Rp. 13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah) kepada Penggugat (eks Bukti P-2);



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut kemudian Penggugat telah melakukan peneguran kepada Tergugat tanggal 12 September 2024 (eks Bukti P-3);

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Sewa menyewa dibuat dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, dan selama persidangan Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Perjanjian Sewa menyewa (Eks Bukti P-1) tersebut dibuat dengan paksa maka hal tersebut menjadi perjanjian yang sah dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan terhadap Petitum-Petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang menyatakan agar menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut adalah menyangkut seluruh petitum gugatan Penggugat maka terhadap Petitum angka 1 (satu) tersebut akan ditentukan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat yang menyatakan agar menyatakan Sita Jaminan (Consevoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini sah dan berharga;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini Hakim belum ada meletakkan atau menjalankan sita jaminan dalam perkara ini maka terhadap Petitum angka 2 (dua) aquo dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang menyatakan agar menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar kewajibannya atas pembayaran sisa uang sewa rumah milik Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa mengambilalih pertimbangan terdahulu hubungan Penggugat dan Tergugat adalah sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat tanggal 4 September 2022 sewa menyewa rumah tersebut adalah untuk masa sewa selama 2 (dua) tahun yaitu dari periode 1 September 2022 sampai dengan 31 Agustus 2024 dengan uang sewa sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pertahunnya sehingga untuk 2 (dua) tahun sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana Tergugat telah membayar uang Sewa selama 1 (satu) Tahun pertama (Eks Bukti P-1);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tanggal 1 September 2024, Tergugat untuk Periode Sewa tanggal 1 September 2023 sampai dengan 31 Agustus 2024 uang sewa yang seharusnya senilai Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) baru dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sehingga sisa kewajiban Tergugat adalah sebesar Rp. 13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah) kepada Penggugat (eks Bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan (Bukti P-2) serta pengakuan Tergugat, maka Tergugat terbukti telah ingkar janji, sehingga petitum gugatan angka 3 (tiga) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap Petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang sisa sewa rumah senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengambil pertimbangan terdahulu oleh karena perikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian sewa menyewa tanggal 4 September 2022 (eks Bukti P-1) telah tidak dilaksanakan oleh Tergugat dan berdasarkan (Bukti P-2) yang merupakan surat Pernyataan dari Tergugat dan diakui Tergugat bahwa sisa kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) maka terhadap Petitum angka 4 (empat) tersebut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang uang paksa (dwangsom) sebagaimana dalam petitum gugatan angka 5 (lima) dinyatakan ditolak karena bertentangan dengan Pasal 606a Rv ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan Sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana dan peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 Putusan Nomor 131/Pdt.G.S/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar kewajibannya atas pembayaran sisa uang sewa rumah milik Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang sisa sewa rumah senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp234.000,00 (dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 31 Desember 2024, oleh Firza Andiransyah, S.H., M.H., sebagai Hakim Tunggal, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Yuridiansyah S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Panitera Pengganti,

Hakim Tunggal

Yuridiansyah S.H.,

Firza Andiransyah, S.H., M.H.,

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Penggandaan	: Rp.	10.500,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	23.500,00
5. Meterai	: Rp.	10.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	234.000,00

(Dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah);