



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sei Rampah yang memeriksa dan memutus perkara perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan sederhana antara:

**HENDRI CHANDRA**, jenis kelamin laki- laki, tanggal lahir 12 Agustus 1980, agama Budha, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan M.J Sutoyo Nomor 161 Lingkungan III, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Binjai Barat, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surya Kencana, S.H. & Partners(Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasihat Hukum) yang berkantor di Jalan Serdang No.22-A, Desa Simpang Tiga Pekan, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai, Email : [Surya.kencana0723@gmail.com](mailto:Surya.kencana0723@gmail.com) Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 001/SK-MDN/V/2024 tanggal 2 Mei 2024, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor W2.U19/163/Pdt/SK/2024/PN Srh tanggal 27 September 2024, sebagai **Penggugat;**

Lawan



**SALIM**, jenis kelamin laki- laki, lahir di Medan, tanggal 10 September 1945, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Pantai Bali Lestari, Jalan May. Jend H.T. Rizal Nurdin Desa Pantai CerminKanan, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nuriyono, S.H. dan Muslim Muis, S.H. Para Advokat / Pengacara dan Asisten Advokat pada kantor Advokat Nano, Liem & Rekan berkantor di Jalan Sukamulia No. 15 Medan, email [Nanoliem.Rekan@gmail.com](mailto:Nanoliem.Rekan@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2024, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor W2.U19/162/Pdt/SK/2024/PN Srh tanggal 27 September 2024, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dalam Register Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Berdasarkan Perma Nomor : 04 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas peraturan Mahkamah Agung Nomor : 02 tahun 2015 tentang tata cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sesuai Pasal 4 Yang bunyinya :

I. Para Pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu ,kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.

II. Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya,tidak dapat diajukan gugatan sederhana.

*Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



III. A. Dalam hal penggugat berada diluar wilayah Hukum tempat tinggal atau domisili tergugat ,penggugat dalam mengajukan gugatan menunjuk kuasa ,kuasa insidentil ,atau wakil yang beralamat di wilayah Hukum atau domisili tergugat dengan surat tugas dari Institusi penggugat.

IV. Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa di dampingi Kuasa, kuasa Insidentil atau wakil dengan surat tugas dari institusi penggugat.

Maka dengan ini Kami Penggugat mengajukan Gugatan di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Sei Rampah

2. Bahwa awal masalah terjadi perselisihan adalah Penggugat dan tergugat pada Tanggal 15 Juli 2020 Melakukan Pengikat Perjanjian Pinjam Pakai sebidang tanah dan termasuk bangunannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.725 yang beralamat di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I , Kecamatan Medan kota Kota Medan./ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I , Kecamatan Medan Kota Kota Medan. Untuk membuka Restoran Simpang Tiga. Dan perjanjian ini berakhir Tanggal 15 Juli 2022.

3. Bahwa setelah Berjalan Habis Waktu Perjanjian Pinjam Pakai dan Bangunan tersebut di point 1 ( satu ) Bahwa Pihak Tergugat Melanggar Akta Perjanjian Pinjam No.01 yang dibuat Tanggal 15 Juli 2020 Pakai pasal 3 yang bunyi nya Pihak Kedua Harus memelihara yang dipinjam Pakaikan itu dengan sebaik-baiknya ,dan semua biaya Pemeliharaan dan perbaikan kerusakan-kerusakannya,adalah menjadi tanggungan dan Pembayaran pihak kedua.

4. Bahwa Setelah serah terima dilakukan Oleh Pihak Kedua dan pihak Pertama baru diketahui Bahwa isi bangunan terdapat kerusakan yang sangat parah dimana kerusakan terjadi akibat Pihak Kedua tidak merawat Bangunan tersebut yang menjadi tanggung Jawab pihak kedua sesuai ketentuan yang sudah dibuat di Akta Pinjam Pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih,SH.

*Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



5. Bahwa Kerusakan itu meliputi Plapon Gypsum, Serat Gypsum, Daun Pintu HPL, Cat Tembok, Perabot Kamar L3 seperti : Meja Rias 2 Unit, Divan tempat tidur, Lemari pakaian, perabot Buffet TV lantai 2 Dimana total kerugiannya mencapai Rp.354.050.000,- ( Tiga Ratus Lima Puluh empat Juta lima puluh ribu rupiah ). Estimasi kerusakan ini dibuat Oleh Darman Furniture sebagai Kontraktor Individu dan dilampirkan Rancangan Anggaran Pekerjaan / Renovasi rumah tersebut.

6. Bahwa Pihak Penggugat sudah menjumpai Pihak tergugat beberapa kali untuk melakukan mediasi dan meminta pertanggung Jawaban dari Pihak Tergugat tapi tidak menemukan titik jalan temu dan Pihak Kedua berkeras tidak ingin memperbaiki kerusakan yang timbul dibangunan tersebut.

7. Bahwa salah satu akibat kerusakan Tersebut terjadi karena kelalaian dari Pihak tergugat dimana Pihak Kedua Membuka usaha tahun 2020 sampai 2021 Dan akhirnya Usaha tersebut tutup dan dibiarkan kosong dan tidak dirawat dengan baik dimana aliran air dilantai Paling atas tidak dibersihkan akhirnya akibat hujan deras terjadi genangan air dan air mengalir ke lantai bawah yang akhirnya merusak isi dari bangunan rumah tersebut yang disebutkan diatas selama rumah dikosongkan tersebut.

8. Oleh karena kelalaian tersebut Penggugat Menuntut ganti rugi dari Pihak Tergugat dengan mengajukan Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri Serdang Bedagai Dimana sesuai dengan kesepakatan Akta Pinjam Pakai no.01 dibuat tanggal 15 Juli 2020 di Hadapan Notaris Ratna Ningsih, SH.

9. Oleh karena pihak Tergugat melakukan Wanprestasi sesuai dengan Unsur Pasal 1243 KUH Perdata Selanjutnya, berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu: ada perjanjian; ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

*Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



10. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Serdang Bedagai cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menerima, memeriksa dan mengadili permohonan Gugatan Sederhana ini serta memanggil para pihak untuk hadir dalam persidangan yang ditentukan serta mengambil dan memberi putusan sebagai berikut:

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan demi hukum Akte Notaris tentang Perjanjian Pinjam Pakai Nomor : 01 Tahun 15 Juli 2020 yang dibuat di Hadapan Notaris Ratna Ningsih ,SH adalah Sah Demi Hukum.
3. Menyatakan demi hukum Bahwa Tergugat secara sah terbukti melakukan tindakan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.354.050.000,- ( Tiga ratus lima puluh empat juta Lima Puluh Ribu rupiah ).
4. Menyatakan bila Tergugat tidak melaksanakan Putusan tersebut maka Penggugat bisa mengajukan melakukan Penyitaan aset bergerak maupun tidak bergerak sebesar Rp.354.050.000,- (Tiga ratus Lima Puluh Empat Juta lima puluh ribu rupiah).
5. Menyatakan Bila Tergugat tidak melaksanakan Putusan tersebut Maka Tergugat di cekal untuk keluar Negeri sampai Putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat.
6. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

SUBSIDER :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo ex bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir menghadap dengan didampingi kuasanya tersebut;

*Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak, namun tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa Para Pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

## A. Dalam Eksepsi

### Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif)

1. Bahwa sungguh sebuah kekeliruan yang sangat sangat nyata di tunjukkan oleh Penggugat dimana gugatan aquo tidak diajukan di Pengadilan Negeri Seri Rampah akan tetapi di ajukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagaimana yang terdapat pada Pasal 9 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH;
2. Bahwa dengan adanya Perjanjian Pinjam Pakai tesebut terutama tempat wilayah hukum jika terjadi sengketa maka sangat jelas kedua belah pihak memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam bukan di Pengadilan Negeri Sei Rampah;
3. Bahwa sangat beralasan hukum bagi Hakim Tunggal yang memeriksa perkara aquo untuk menyatakan bahwa Pengadilan negerrri Sei Rampah tidak berwenang memeriksa perkara karena para pihak telah sepakat memilih domisili hukum Pengadilan Negeri Lubuk pakam;

### Eksepsi Tentang Kurang Pihak

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak mengajukan Notaris sebagai Turut Tergugat karena Notaris adalah pihak yang membuat perjanjian sehingga gugatan tersebut dapat di katakan Kurang Pihak;

### Eksepsi Tentang Gugatan Kabur

*Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya antara posita dengan petitum tidak nyambung dimana dalam posita Penggugat tidak mendalilkan tentang petitum No.4 yang meminta Pengadilan untuk melakukan sita terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat sehingga gugatan yang demikian dapat disebut dengan gugata yang kabur

## **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa keliru dan salah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji atas Perjanjian Pinjam Pakai sebagaimana yang terdapat pada Pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH;
2. Bahwa kekeliruan tersebut sejak awal telah terjadi dimana Penggugat tidak menjalankan komitmennya terutama tentang objek yang disewa katanya baikn dan tidak rusak ternyata lantai atas nya rusak dan ruko tersebut tidak layak untuk dipakai sebab masuknya air hujan dari lantai tiga hingga lantai I;
3. Bahwa oleh karena tidak layak pakainya ruko tersebut maka Penggugat menemui Tergugat untuk membicarakan hal tersebut sehingga Penggugat sepakat untuk perbaikan ruko ini maka di buat dan dibiayai dulu oleh Tergugat sehingga Tergugatlah yang memperbaiki ruko tersebut menjadi layak pakai dan siap untuk melakukan kegiatan jual beli;
4. Bahwa setelah Tergugat memperbaiki objek ruko tersebut tanpa disangka sebelumnya ternyata barang-barang yang di perbaiki dengan cepat di geranyangi oleh banyaknya binatang rayap sehingga Penggugat kembali meminta kepada Tergugat untuk mencari solusi atas serangan jutaan rayap tersebut dan Tergugat seperti nya tidak respon dan membiarkan tergugat sengsara dalam mengusahai ruko tersebut;

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



5. bahwa walaupun demikian Tergugat terus menghubungi Penggugat akan tetapi Penggugat tidak mau dan terus menghindar hingga akhirnya sekali lagi Penggugat memperbaiki ruko tersebut yang dikerjakan oleh enam orang tukang dan ruko tersebut kembali layak untuk dipakai;

6. bahwa sejurus dengan telah di perbaikinya ruko yang rusak tersebut Tergugat secara suka rela menyerahkan ruko beserta kuncinya kepada Tergugat dalam keadaan baik dan layak karena Tergugat tidak jadi memakai ruko tersebut untuk berdagang diakibatkan adanya kekhawatiran bahwa ruko tersebut pasti akan segera rusak karena wilayah ruko tersebut terindikasi banyaknya pandemi rayap karena hampir seluruh penghuni ruko diwilah tersebut mengeluh karena dahsyatnya serangan rayap;

7. bahwa sekitar bulan agustus 2024 tiba-tiba Tergugat membongkar sendiri rukonya dan memperbaikinya tanpa ada konfirmasi dengan Tergugat dan ternyata Penggugat disuruh membayar sejumlah uang untuk perbaikan ruko tersebut padahal Tergugat telah mengembalikan ruko tersebut dalam keadaan baik dan tidak rusak;

8. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat bersedia untuk membayar sejumlah uang sementara Tergugat tidak melihat dan mengetahui kerusakan mana lagi yang menimpa ruko tersebut, dan tiba-tiba Tergugat di suruh mengganti keseluruhan kerusakan dari ruko tersebut padahal Tergugat telah mengembalikan ruko tersebut dalam keadaan baik dan benar;

9. Berdasarkan bantahan yang terdapat dalam jawaban pokok perkara diatas, patut dan pantas Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat untuk seluruhnya karena dilakukan atas dasar itikad yang tidak baik;

**MAKA :**

*Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Berdasarkan dalil-dalil dan uraian diatas, baik dalam eksepsi dan jawaban, maupun dalam gugatan Rekonvensi, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## I. **KONVENSI**

### A. **Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sei Rampah tidak berwenang menangani perkara aquo
3. memerintahkan kepada Penggugat untuk mengajukan upaya hukumnya ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam gugatan Penggugat Nebis In Idem;
4. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consorsium*);
5. Menyatakan gugatan adalah kabur

### B. **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan cidera janji
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

### **Atau ;**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akte Notaris Perjanjian Pinjam Pakai Nomor 01 tanggal 15 Juli 2020 dari Hendri Chandra kepada Tuan Salim, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. 9 (sembilan) lembar photo keadaan dalam bangunan ruko, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



3. Fotokopi Surat Rancangan Anggaran Pengerjaan Renovasi Rumah / Ruko Jalan Aipda KS Tubun tanggal 06 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. 26 (dua puluh enam) lembar photo, keadaan dalam bangunan ruko di Jalan Sumatera Aipda Ks Tubun Nomor 68-E/84 D/H, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Kompetensi Nomor 74321 2142.02 7 00004126 2023 atas nama IR H Yazirwan Koto, M.SC, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Rekaman percakapan antara Penggugat dengan Tergugat melalui handphone dengan menggunakan bahasa Tionghoa yang telah diterjemah oleh Himpunan Penerjemah Indonesia An. Della Tanzil, S.S, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat di atas telah dibubuhi meterai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2, P-4 dan P-5 sesuai *print out*;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Widdy Hermawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak Saksi disuruh Penggugat memperbaiki ruko milik Penggugat;
  - Bahwa yang Saksi lakukan setelah dipanggil Penggugat dan disuruh memperbaiki ruko milik Penggugat yaitu Saksi pergi dulu untuk melihat kondisi kerusakan ruko tersebut;
  - Bahwa Saksi ada melihat kerusakan di dalam ruko tersebut dimana ada tumpahan air yang mengakibatkan kayu-kayu rumah busuk dan rusak;
  - Bahwa Saksi belum memperbaiki ruko tersebut;



- Bahwa Saksi belum memperbaiki ruko tersebut karena berdasarkan cerita Penggugat ruko tersebut masih bermasalah dengan penyewa ruko yang sebelumnya;
- Bahwa bagian-bagian yang disuruh Penggugat untuk diperbaiki yaitu Plafon dilantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) sudah tidak ada lagi, dilantai 3 (tiga) dan lantai 4 (empat) tangganya rusak dan kamar mandi juga rusak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, estimasi biaya untuk memperbaiki ruko tersebut agar kembali baik seperti semula yaitu sebesar Rp354.000.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi kerja di CV. Aurora, Saksi sering melakukan kerja sama dengan CV. Aurora dan terima kontrak bersama dengan CV. Aurora;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah 2 (dua) bulan yang lalu;
- Bahwa ruko tersebut terletak di Jalan KS Tubun di Kota Medan;
- Bahwa Saksi sudah pernah ke ruko tersebut dan Saksi yang mengambil photo-photo kondisi dalam ruko yang dijadikan bukti dipersidangan ini;
- Bahwa Saksi mengambil photo-photo tersebut tanggal 8 Oktober 2024 pukul 18.00 WIB;
- Bahwa 2 (dua) bulan yang lalu Saksi sudah ada pergi ke ruko tersebut;
- Bahwa yang membuat estimasi biaya perbaikan ruko tersebut adalah tim dari CV. Aurora;
- Bahwa tim dari CV.Aurora datang untuk melihat kondisi ruko tersebut baru membuat estimasi biaya perbaikan ruko tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi datang untuk melihat kondisi ruko tersebut ruko tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada penyewanya;
- Bahwa ruko tersebut ada 4 (empat) lantai;
- Bahwa sepenghkatan Saksi, kondisi ke-4 (keempat) lantai ruko tersebut dalam keadaan rusak semuanya;



- Bahwa sepengetahuan Saksi, bagian yang rusak di dalam ruko mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) yaitu plafon, lantai tangga, pintu kamar, pintu kayu luar, kusen, kamar mandi, cat tembok;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat, kapan ruko tersebut mulai tidak beroperasi;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat siapa orang yang sebelumnya menyewa ruko Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat sudah berapa lama ruko tersebut kosong;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat milik siapa ruko tersebut;
- Bahwa perhitungan Saksi hingga dapat mengestimasi biaya perbaikan ruko tersebut sebesar Rp354.000.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta rupiah) yaitu dengan mengecek harga bahan-bahan di toko kemudian ditambahkan dengan upah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akte Notaris Surat Perjanjian Pinjam Pakai dari Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa Rancangan Anggaran Pengerjaan oleh CV. Aurora dibuat tanggal 6 Januari 2024;
- Bahwa bukan Saksi yang membuat Rancangan Anggaran Pengerjaan tersebut, yang membuatnya adalah tim dari CV. Aurora kemudian CV. Aurora memerintahkan Saksi untuk mengerjakan perbaikan ruko tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan ruko tersebut yaitu sekitar perjalanan 40 (empat puluh) menit;
- Bahwa Saksi datang ke ruko tersebut di tanggal 08 Oktober 2024 bersama dengan teman Saksi;
- Bahwa Penggugat tidak ikut ke ruko bersama Saksi pada tanggal 08 Oktober 2024 tersebut akan tetapi Penggugat memberikan kunci ruko tersebut ke Saksi;
- Bahwa yang meminta Saksi untuk memphoto kondisi dalam ruko tersebut adalah Penggugat;

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi ada melihat tumpukan kayu pada saat Saksi datang ke ruko tanggal 8 Oktober 2024 tersebut, tapi Saksi tidak tahu siapa yang meletakkan kayu tersebut disitu;

**2. Tri Winarti**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi bekerja di rumah Penggugat sebagai pembantu rumah tangga, membersihkan rumah dan memasak;
- Bahwa Saksi sehari-hari bekerja di rumah Penggugat yang di Binjai;
- Bahwa Saksi bekerja dari jam 07.00 WIB pagi sampai jam 17.00 WIB sore;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat memiliki 1 (satu) unit ruko yang terletak di Medan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, kapan Penggugat membeli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Medan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat memiliki 1 (satu) unit ruko yang terletak di Medan yaitu setelah Penggugat menikah;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat memiliki 1 (satu) unit ruko yang terletak di Medan yaitu karena Saksi sering disuruh oleh Penggugat untuk membersihkan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi membersihkan ruko tersebut 3 (tiga) kali dalam sebulan;
- Bahwa Saksi pertama kali pergi ke ruko tersebut waktu Penggugat baru menikah;
- Bahwa Saksi terakhir kalinya membersihkan ruko tersebut pada pertengahan bulan Juni tahun 2020;
- Bahwa tidak ada orang yang tinggal diruko tersebut ketika Saksi datang pertama kalinya;
- Bahwa ruko tersebut ada perabotannya;
- Bahwa Saksi membersihkan ruko tersebut mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat);
- Bahwa Saksi lupa warna apa cat ruko tersebut;

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa sepengetahuan Saksi, disamping kanan dan kiri ruko milik Penggugat ada ruko yang lain;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat pernah tinggal sebentar di ruko tersebut, kemudian pindah karena Penggugat sudah beli rumah yang baru;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada yang tinggal di ruko tersebut setelah Penggugat pindah kerumah yang baru dibeli;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat kenapa ruko tersebut tidak disewakan;
- Bahwa ketika Saksi datang terakhir kalinya pada pertengahan bulan Juni tahun 2020 ke ruko tersebut kondisi ruko baik dan bersih;
- Bahwa Saksi datang untuk membersihkan ruko tersebut bersama dengan teman Saksi;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke ruko di pertengahan bulan Juni tahun 2020 tidak ada tukang di dalam ruko tersebut;

**3. Victor M Simamora**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2015;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi pernah beli bibit anak ayam ke Penggugat;
- Bahwa bibit anak ayam tersebut Saksi beli dari Penggugat untuk Saksi besarkan dan kemudian ayamnya setelah besar Saksi jual;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pekerjaan Penggugat adalah usaha jual beli bibit anak ayam;
- Bahwa Saksi tinggal di Medan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah dari Penggugat di Binjai dan di Medan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah Penggugat yang di Medan berbentuk ruko;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, alamat ruko milik Penggugat di Medan yaitu di Jalan Sumatera/Jalan KS Tubun;

*Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Saksi pernah datang dan masuk ke ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi datang ke ruko milik Penggugat tersebut tahun 2020;
- Bahwa Saksi pergi ke ruko milik Penggugat tersebut yaitu karena Saksi diajak oleh Penggugat untuk memeriksa barang-barang milik Penggugat yang ada di dalam ruko;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tidak tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke ruko tersebut di tahun 2020 kondisi ruko tersebut dalam keadaan bagus;
- Bahwa Saksi ada datang lagi ke ruko milik Penggugat tersebut pada bulan Agustus tahun 2022;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan, Saksi datang lagi ke ruko milik Penggugat tersebut pada bulan Agustus tahun 2022 yaitu karena Saksi pernah diajak makan oleh Penggugat di Rumah Makan Cina, pada saat Saksi dan Penggugat sedang makan di Rumah Makan Cina tersebut tiba-tiba Saksi melihat Penggugat menelepon orang yang tidak Saksi kenal, setelah Saksi dan Penggugat selesai makan, Saksi diajak Penggugat mengambil kunci ke Rumah Makan Simpang Tiga yang mana kunci yang diambil itu adalah kunci ruko milik Penggugat, dan setelah kunci itu diambil oleh Penggugat kami langsung pergi berjalan kaki ke ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa yang memberikan kunci tersebut kepada Penggugat yaitu 2 (dua) orang laki-laki yang ada di Rumah Makan Simpang Tiga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan 2 (dua) orang laki-laki yang memberikan kunci tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa setelah kunci ruko tersebut di dapat kami ber-4 (berempat) Saksi, Penggugat dan 2 (dua) orang laki-laki yang ada di Rumah Makan Simpang Tiga pergi ke ruko milik Penggugat;
- Bahwa jarak ruko milik Penggugat dari Rumah Makan Simpang Tiga yaitu hanya berjarak 1 (satu) ruko saja;

*Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Saksi, Penggugat dan 2 (dua) orang laki-laki yang ada di Rumah Makan Simpang Tiga masuk kedalam ruko tersebut;
- Bahwa tujuan 2 (dua) orang laki-laki tersebut ikut ke ruko milik Penggugat yaitu untuk mengambil tempat tidur dan piring-piring yang ada di dalam ruko tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi terkejut melihat kondisi ruko milik Penggugat karena pada saat itu Saksi melihat ada genangan air di dalam ruko, lantai tangga rusak dan perabotan lemari juga rusak, kemudian kami naik ke lantai 4 (empat) dan melihat banyak rumput yang tumbuh dan saluran air yang tersumbat;
- Bahwa sepenghlihatan Saksi dari lantai 1 (satu) sampai lantai 4 (empat) ruko milik Penggugat tersebut rusak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi penyebab rusaknya ruko milik Penggugat tersebut yaitu dipengaruhi dari kelembapan udara yang ada didalam ruko tersebut yang mengakibatkan munculnya banyak rayap;
- Bahwa Saksi melihat wajah Penggugat merasa kesal setelah melihat keadaan ruko miliknya yang telah rusak tersebut dan mengatakan kepada 2 (dua) orang yang ikut bersama kami "nanti Saksi bicara dengan bos mu" dan Penggugat juga berkata kepada Saksi "orang ini tidak bertanggungjawab, kok seperti ini menyewa" dan setelah itu kami pergi meninggalkan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menyewa ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat ada memberitahukan kepada Saksi, bahwa ruko milik Penggugat tersebut ada disewakan selama 2 (tahun) tetapi Penggugat tidak memberitahu Saksi siapa yang menyewanya;
- Bahwa setelah tahun 2022, Saksi ada datang lagi ke ruko milik Penggugat tersebut ditahun 2023, Saksi diajak Penggugat untuk melihat lagi keadaan ruko tersebut dan Penggugat ada memberitahukan ke Saksi bahwa ruko tersebut akan diperbaiki oleh yang menyewa;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat, siapa yang menyewa ruko tersebut;

*Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Saksi melihat ruko milik Penggugat di tahun 2023 sudah terbuka kondisinya dalamnya semakin rusak dan sepertinya belum ada perbaikan;
- Bahwa ditahun 2023 Saksi masuk ke dalam ruko dan melihat kondisi ruko tersebut hanya sampai lantai 1 (satu) saja;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat tumpukan kayu didalam ruko tersebut pada saat Saksi datang di tahun 2023;
- Bahwa Saksi bertemu kembali dengan Penggugat setelah tahun 2023 yaitu 2 (dua) bulan yang lalu tahun 2024;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Penggugat, bagaimana kondisi ruko milik Penggugat sekarang ini;
- Bahwa pada saat Saksi datang ditahun 2023 ke ruko milik Penggugat tersebut Saksi hanya masuk di lantai 1 (satu) saja dan Saksi tidak ada melihat orang yang sedang memperbaiki ruko tersebut tapi Saksi mendengar ada orang dilantai atas;
- Bahwa Saksi melihat kondisi Plafon ruko tersebut pada tahun 2023 rusak dan pada saat itu Penggugat ada berkata kepada Saksi bahwa perbaikan Plafonnya tidak sesuai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Ahli Ir. H. Yazirwan Koto, M. Sc.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Sertifikat Ahli tersebut (bukti P-5) di bagian teknik sipil yang bergerak dibagian tenaga ahli untuk rancangan pembangunan gedung;



- Bahwa dapat Ahli jelaskan, Ahli menjalani pendidikan untuk mendapatkan sertifikat Kompetensi tersebut dari tahun 2000 di Universitas Al Azhar, setelah tahun 2000 Ahli kalah pemilihan menjadi Rektor di Al Azhar dan Tri Karya, setelah itu Ahli keluar dan tidak aktif lagi di akademisi. Dari tahun 1980 sampai dengan tahun 2000 Ahli Kontraktor, kemudian Ahli masuk di akademisi dan setelah kalah di pemilihan menjadi Rektor Ahli kembali lagi menjadi Kontraktor;
- Bahwa sekarang Ahli bekerja Wiraswasta sebagai Konsultan dan pengawas proyek;
- Bahwa proyek-proyek yang sudah pernah Ahli pegang yaitu di tahun 1960 Ahli mengerjakan kantor waspada medan, sekolah-sekolah waspada, setelah itu Ahli ke Lhokseumawe dan Ahli pernah di tugaskan dari Kantor Gubernur Medan untuk mengerjakan pembangunan rumah bantuan tsunami dan banyak lagi yang lainnya;
- Bahwa Ahli sudah lama jadi Kontraktor dan sampai sekarang sertifikat Ahli masih hidup sampai tahun 2028;
- Bahwa Ahli mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang kerusakan ruko milik Penggugat;
- Bahwa Ahli kenal dengan Penggugat di awal tahun 2020 diperkenalkan oleh teman Ahli yang bernama Anton;
- Bahwa teman Ahli Anton memperkenalkan Ahli kepada Penggugat untuk dapat membantu Penggugat menghitung berapa biaya yang akan di gunakan untuk memperbaiki ruko milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Ahli letak ruko yang akan Ahli hitung biaya perbaikannya tersebut di Jalan Aipda KS Tubun Kota Medan;
- Bahwa Ahli datang ke ruko Penggugat pertama kalinya pada awal tahun 2020;
- Bahwa Ahli datang pertama kalinya ke ruko tersebut bersama dengan Penggugat dan teman Ahli Anton;
- Bahwa setelah sampai di ruko tersebut Ahli mengevaluasi ruko tersebut mana-mana yang harus diperbaiki;
- Bahwa ruko milik Penggugat ada 4 (empat) lantai;

*Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Ahli melihat kondisi ruko pada saat itu tidak rusak berat;
- Bahwa sepenghlihatan Ahli waktu itu, yang rusak di dalam ruko tersebut adalah Plafon rusak, atap ada yang bocor, keramik tangga rusak terkelupas, jendela di lantai 3 (tiga) dan 4 (empat) rusak;
- Bahwa Ahli tidak memperbaiki ruko tersebut, Ahli hanya mengevaluasi mana-mana yang harus diperbaiki;
- Bahwa estimasi biaya yang Ahli hitung untuk perbaikan ruko tersebut yaitu berkisar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa estimasi biaya sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut menurut Ahli sudah perbaikan ruko dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat);
- Bahwa Ahli tidak ada bertanya kepada Penggugat siapa yang menempati ruko tersebut sebelumnya;
- Bahwa yang memperbaiki ruko tersebut adalah tukang dan Ahli juga yang mencarikan tukangnya;
- Bahwa Ahli ada datang sekali- sekali ke ruko tersebut ketika ruko tersebut diperbaiki oleh tukang;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, memperbaiki ruko tersebut ada 3 (tiga) bulan lamanya;
- Bahwa setelah ruko tersebut diperbaiki, Ahli tidak pernah datang lagi melihat ruko itu;
- Bahwa Ahli dipanggil kembali oleh Penggugat di awal tahun 2024 untuk melihat kondisi ruko itu lagi;
- Bahwa Ahli melihat kondisi ruko di awal tahun 2024 rusak berat;
- Bahwa pada saat Ahli melihat kondisi ruko rusak berat Ahli sempat bertanya kepada Penggugat kenapa sampai rusak berat seperti ini;
- Bahwa diawal tahun 2024 Penggugat meminta kepada Ahli kembali untuk mengevaluasi apa-apa yang harus diperbaiki dan berapa estimasi biaya perbaikannya;
- Bahwa Ahli tidak ada bertanya kepada Penggugat siapa yang menempati ruko tersebut sebelumnya;
- Bahwa kerusakan ruko yang paling parah adalah ditahun 2024;

*Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Ahli, penyebab kerusakan dari ruko tersebut adalah karena ada aliran air dari lantai 4 (empat) yang disebabkan oleh adanya Plafon yang bocor dan polongan air yang tersumbat;
- Bahwa Ahli tidak bergabung dengan CV. Aurora;
- Bahwa Ahli pernah melihat Rancangan Anggaran Pengerjaan yang dibuat oleh CV. Aurora;
- Bahwa menurut Ahli estimasi Rancangan Anggaran Pengerjaan yang dibuat oleh CV. Aurora tersebut belum pas/masih kurang, karena masih harus ada biaya tambahan yang harus ditambahkan lagi seperti biaya instalasi listrik;
- Bahwa bukti surat P-4 photo-photo kondisi keadaan ruko milik Penggugat sekarang ini;
- Bahwa Ahli baru mengetahui setelah adanya perkara ini bahwa yang menempati ruko milik Penggugat adalah Rumah Makan Simpang Tiga;
- Bahwa yang paling rusak parah didalam ruko tersebut adalah Plafon dan Instalasi listrik di setiap lantai;
- Bahwa Ahli pertama kali datang ke ruko milik Penggugat yang berada di Jalan Sumatera/KS.Tubun Medan untuk mengevaluasinya pada tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, yang mempengaruhi daya tahan bahan bangunan ruko tersebut yaitu cuaca dan curah hujan;
- Bahwa Sepengetahuan Ahli, kualitas dari cat dan no drop anti bocor sangat mempengaruhi daya tahan bangunan ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, ada kerusakan pada talang air dilantai paling atas ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, cara memperbaiki talang air dilantai paling atas ruko tersebut yaitu dengan memanjat ke lantai paling atas ruko tersebut dan melihat kondisi talang air yang berada di atas;

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh

#### Disclaimer

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



- Bahwa sepengetahuan Ahli, penyebab dari bocornya talang air pada ruko tersebut yaitu akibat dari kelalaian pemilik ruko tersebut dimana adanya sampah yang menumpuk, rumput-rumput yang tumbuh dilantai paling atas, sehingga mengakibatkan sumbatnya saluran air dilantai atas ruko tersebut;
- Bahwa cara kita mengetahui jika talang air pada ruko tersebut bocor yaitu kita harus tinggal diruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, kualitas bahan sangat mempengaruhi sekali daya tahan sebuah bangunan;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, kita akan mengetahui berhasil atau tidaknya perbaikan suatu bangunan jika kita tinggal di bangunan tersebut karena jika kita tidak tinggal di bangunan tersebut kita tidak mengetahui mana yang bocor dan mana yang rusak pada bangunan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Ahli lantai yang paling parah didalam ruko tersebut adalah lantai 2 (dua) dan lantai 3 (tiga);
- Bahwa sepengetahuan Ahli, yang menyebabkan kerusakan pada Plafon dan lantai tanggai pada ruko tersebut yaitu adanya aliran air yang merembes kebawah dari lantai atas dan mengakibatkan timbulnya rayap;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, ruko tersebut adalah bangunan tahun 2000;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, di samping kanan dan samping kiri ruko milik Penggugat ada juga bangunan ruko milik orang lain;
- Bahwa sepengetahuan Ahli, ruko Penggugat tersebut dindingnya adalah milik sendiri;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui tentang perjanjian kontrak pinjam pakai antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Ahli tidak pernah melihat ada orang yang menempati ruko milik Penggugat tersebut dari tahun 2020 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



1. Fotokopi Akte Notaris Perjanjian Pinjam Pakai Nomor 01 tanggal 15 Juli 2020 dari Hendri Chandra kepada Tuan Salim, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. 9 (sembilan) lembar photo asli perbaikan ruko, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat di atas telah dibubuhi meterai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-2 sesuai yang merupakan foto *print out*;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Bambang Susanto**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai tukang bangunan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi pernah dipanggil oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko;
- Bahwa alamat ruko yang disuruh Tergugat kami perbaiki beralamat di Jalan Sumatera atau di Jalan KS Tubun;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut pertama kalinya pada bulan Agustus tahun 2020;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut bersama dengan teman Saksi yang bernama Muhammad Ramli;
- Bahwa bagian yang diperbaiki pada ruko tersebut yaitu kami membongkar dinding ruko tersebut, memperbaiki kamar mandi untuk diganti klosetnya, memperbaiki pintu gerbang dan membersihkan lantai 4 (empat) karena ada genangan air;
- Bahwa Saksi dan teman Saksi memperbaiki ruko tersebut selama 2 (dua) minggu;
- Bahwa Saksi dan teman Saksi yang membeli bahan-bahan untuk memperbaiki ruko tersebut;
- Bahwa Saksi dan teman Saksi mendapat upah dari Tergugat yaitu upah dari bahan dan upah tukang yang Saksi lupa berapa nominalnya;

*Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa setelah ruko tersebut selesai diperbaiki Tergugat ada memberitahu Saksi bahwa ruko tersebut mau dibuat jadi tempat Rumah Makan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ruko tersebut tidak jadi dibuat untuk tempat Rumah Makan;
- Bahwa jumlah biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko tersebut adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah datang lagi ke ruko tersebut pada bulan Mei tahun 2022;
- Bahwa Saksi datang lagi ke ruko tersebut pada bulan Mei tahun 2022 karena Saksi dipanggil kembali untuk memperbaiki lagi ruko tersebut;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat);
- Bahwa Saksi memperbaiki di ruko tersebut pada tahun 2022 yaitu plafon dan lantai tangga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, penyebab dari kerusakan plafon dan lantai tangga yaitu karena air;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut pada tahun 2022 selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa jumlah biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko tersebut pada tahun 2022 adalah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa photo yang ada pada bukti surat T-2 tersebut yang memperlihatkan keadaan dalam ruko lagi diperbaiki adalah photo bulan Mei tahun 2022 dimana yang mengambil photonya pada saat itu adalah Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, di dalam ruko tersebut Saksi lihat ada genangan air yang mengakibatkan banyak terdapat rayap;
- Bahwa pada bulan Mei tahun 2022 ruko tersebut selesai dan tuntas Saksi kerjakan;
- Bahwa warna cat ruko yang Saksi perbaiki adalah warna emas;

*Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa pada saat ruko tersebut Saksi perbaiki ruko tersebut belum ada dijadikan tempat Rumah Makan;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut hanya bagian yang rusak saja;
- Bahwa yang menyuruh Saksi memperbaiki ruko tersebut di bulan Mei tahun 2022 adalah Tergugat;
- Bahwa yang mengambil photo pada saat perbaikan ruko tersebut di bulan Mei tahun 2024 adalah Saksi;
- Bahwa Saksi mengambil photo tersebut untuk laporan Saksi kepada Tergugat bahwa ruko tersebut telah kami perbaiki;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Tergugat, jadi atau tidak ruko tersebut dijadikan tempat rumah makan;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak pernah melihat bahwa ruko tersebut sudah dijadikan Rumah Makan Simpang Tiga;

**2. Muhammad Ramli**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai tukang bangunan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi pernah dipanggil oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko;
- Bahwa alamat ruko yang disuruh Tergugat kami perbaiki beralamat di Jalan Sumatera atau di Jalan KS Tubun;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut pertama kalinya pada bulan Agustus tahun 2020;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut bersama dengan teman Saksi yang bernama Bambang Susanto;
- Bahwa bagian yang diperbaiki pada ruko tersebut yaitu kami membongkar dinding ruko tersebut, memperbaiki kamar mandi untuk diganti klosetnya, memperbaiki pintu gerbang dan membersihkan lantai 4 (empat) karena ada genangan air;
- Bahwa Saksi dan teman Saksi memperbaiki ruko tersebut selama 2 (dua) minggu;

*Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Saksi dan teman Saksi yang membeli bahan-bahan untuk memperbaiki ruko tersebut;
- Bahwa Saksi dan teman Saksi mendapat upah dari Tergugat yaitu upah dari bahan dan upah tukang yang Saksi lupa berapa nominalnya;
- Bahwa setelah ruko tersebut selesai diperbaiki Tergugat ada memberitahu Saksi bahwa ruko tersebut mau dibuat jadi tempat Rumah Makan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ruko tersebut tidak jadi dibuat untuk tempat Rumah Makan;
- Bahwa jumlah biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko tersebut adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah datang lagi ke ruko tersebut pada bulan Mei tahun 2022;
- Bahwa Saksi datang lagi ke ruko tersebut pada bulan Mei tahun 2022 karena Saksi dipanggil kembali untuk memperbaiki lagi ruko tersebut;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat);
- Bahwa Saksi memperbaiki di ruko tersebut pada tahun 2022 yaitu plafon dan lantai tangga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, penyebab dari kerusakan plafon dan lantai tangga yaitu karena air;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut pada tahun 2022 selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa jumlah biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk memperbaiki ruko tersebut pada tahun 2022 adalah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa photo yang ada pada bukti surat T-2 tersebut yang memperlihatkan keadaan dalam ruko lagi diperbaiki adalah photo bulan Mei tahun 2022 dimana yang mengambil photonya pada saat itu adalah Saksi;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



- Bahwa sepengetahuan Saksi, di dalam ruko tersebut Saksi lihat ada genangan air yang mengakibatkan banyak terdapat rayap;
- Bahwa pada bulan Mei tahun 2022 ruko tersebut selesai dan tuntas Saksi kerjakan;
- Bahwa warna cat ruko yang Saksi perbaiki adalah warna emas;
- Bahwa pada saat ruko tersebut Saksi perbaiki ruko tersebut belum ada dijadikan tempat Rumah Makan;
- Bahwa Saksi memperbaiki ruko tersebut hanya bagian yang rusak saja;
- Bahwa yang menyuruh Saksi memperbaiki ruko tersebut di bulan Mei tahun 2022 adalah Tergugat;
- Bahwa yang mengambil photo pada saat perbaikan ruko tersebut di bulan Mei tahun 2024 adalah Saksi;
- Bahwa Saksi mengambil photo tersebut untuk laporan Saksi kepada Tergugat bahwa ruko tersebut telah kami perbaiki;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya kepada Tergugat, jadi atau tidak ruko tersebut dijadikan tempat rumah makan;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak pernah melihat bahwa ruko tersebut sudah dijadikan Rumah Makan Simpang Tiga;

**3. Andi Irmawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian kontrak pinjam pakai ruko antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa alamat ruko milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat berada di jalan Sumatera atau Jalan KS Tubun Medan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kontrak ruko tersebut antara Penggugat dengan Tergugat selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi pernah keruko milik Penggugat yang dikontrak oleh Tergugat, Saksi kesana diajak oleh Tergugat untuk melihat ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pergi dengan Tergugat melihat ruko tersebut setelah terjadi sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;

*Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa sepengetahuan Saksi, ruko milik Penggugat tersebut di sewa oleh Tergugat untuk dibuka Rumah Makan Simpang Tiga;
- Bahwa pada saat Saksi pergi kesana, Saksi masuk kedalam ruko tersebut dan melihat mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat);
- Bahwa sebelum digunakan untuk membuka rumah makan, ruko tersebut diperbaiki dulu oleh Tergugat;
- Bahwa yang diperbaiki Tergugat di ruko tersebut sebelum di pergunakan untuk membuka rumah makan yaitu seperti plafon, kamar mandi dan instalasi Listrik;
- Bahwa ruko tersebut tidak jadi dibuka untuk tempat rumah makan setelah diperbaiki oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, berdasarkan dari keterangan Tergugat ruko tersebut tidak jadi dibuka untuk tempat rumah makan karena ruko tersebut tidak layak untuk dibuat berjualan dikarenakan mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) banyak rayap dan butuh biaya besar untuk memperbaikinya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat memperbaiki ruko tersebut sesudah dibuat perjanjian pinjam pakai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberatan Penggugat kepada Tergugat tentang kondisi keadaan ruko tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi Manajer di Rumah Makan Simpang Tiga;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Tergugat sudah 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa Saksi mulai kerja dengan Tergugat tahun 2004;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat ada di gugat oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Sei Rampah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, gugatan Penggugat terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Sei Rampah yaitu tentang pinjam pakai bangunan ruko yang di sewa oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat T-1 tersebut, bukti surat tersebut adalah akta pinjam pakai dari Hendri Candra kepada Salim;

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



- Bahwa sepengetahuan Saksi, ruko milik Penggugat tersebut di sewa oleh Tergugat mulai bulan Juli tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kondisi di dalam ruko tersebut sebelum terjadi sewa menyewa;
- Bahwa Saksi datang melihat kondisi ruko tersebut pertama kalinya yaitu setelah 5 (lima) hari di buat perjanjian pinjam pakai antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi datang pertama kalinya ke ruko tersebut bersama dengan Tergugat;
- Bahwa ruko milik Penggugat tersebut ada 4 (empat) lantai;
- Bahwa waktu Saksi datang pertama kalinya bersama dengan Tergugat ke ruko tersebut kondisi keadaan ruko banyak yang harus diperbaiki;
- Bahwa Tergugat memanggil tukang untuk memperbaiki ruko tersebut;
- Bahwa didekat ruko milik Penggugat tersebut ada Rumah Makan Simpang Tiga;
- Bahwa pemilik Rumah Makan Simpang Tiga didekat ruko milik Penggugat tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa rumah Makan Simpang Tiga yang didekat ruko milik Penggugat tersebut dibuka tahun 2023;
- Bahwa jarak Rumah Makan Simpang Tiga dengan ruko milik Penggugat yaitu hanya berjarak 1 (satu) ruko saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk apa ruko milik Penggugat tersebut digunakan oleh Tergugat;

**4. Endi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah keponakan kandung Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui pinjam pakai ruko dari Penggugat kepada Tergugat dan Saksi juga pernah melihat Surat Pinjam Pakai tersebut;
- Bahwa ruko yang dipinjam Tergugat tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa ruko yang dipinjam Tergugat kepada Penggugat tersebut terletak di Jalan Sumatera atau Jalan KS Tubun Medan;

*Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



- Bahwa Saksi pernah masuk kedalam ruko tersebut setelah disewa oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat dimana waktu tahun 2023 Saksi dan Tergugat jumpa dengan Penggugat membicarakan tentang biaya perbaikan ruko milik Penggugat, tapi tidak ada kesepakatan karena Penggugat meminta biaya perbaikan ruko miliknya tersebut kepada Tergugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat tidak menyetujuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyerahan kunci ruko milik Penggugat tersebut dari Tergugat kepada Penggugat setelah habis kontraknya;
- Bahwa Saksi mengetahui jika ruko tersebut sudah pernah di renovasi oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat merenovasi ruko milik Penggugat tersebut karena banyak terdapat rayap didalam ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah kerjasama dengan Tergugat dibidang ayam;
- Bahwa Saksi mengetahui pinjam pakai ruko dari Penggugat kepada Tergugat dan Saksi juga pernah melihat Surat Pinjam Pakai tersebut;
- Bahwa kemudian Hakim memperlihatkan bukti surat T-1 kepada Saksi;
- Bahwa bukti surat T-1 adalah Surat Pinjam Pakai ruko dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa pinjam pakai ruko dari Penggugat kepada Tergugat terjadi pada bulan Agustus tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak membaca Surat Perjanjian Pinjam Pakai ruko dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, berdasarkan cerita dari Tergugat, ruko milik Penggugat disewa oleh Tergugat untuk dibuka Rumah Makan Cabang Simpang Tiga;
- Bahwa Saksi mengetahui jika ruko tersebut sudah pernah di renovasi oleh Tergugat;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh



- Bahwa Tergugat merenovasi ruko tersebut pertama kalinya setelah ada perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada bulan September tahun 2020;
- Bahwa yang merenovasi ruko tersebut adalah tukang bangunan atas perintah dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Penggugat sudah berulang kali menghubungi Tergugat melalui handphone untuk meminta pertanggungjawaban atas kerusakan ruko milik Penggugat tersebut;

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 Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara Pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana, sehingga dalam proses pemeriksaan gugatan sederhana, tidak dapat diajukan tuntutan provisi, eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, atau kesimpulan;

Menimbang, bahwa karena tata cara dan pembuktiannya sederhana, maka Hakim hanya akan mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat saja;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

*Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Hakim Pengadilan Negeri meneliti Gugatan Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan gugatan aquo adalah Pengikat Perjanjian Pinjam Pakai Tanggal 15 Juli 2020 atas sebidang tanah dan termasuk bangunannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.725 yang beralamat di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan, untuk membuka Restoran Simpang Tiga dan perjanjian ini berakhir Tanggal 15 Juli 2022. Setelah habis waktu Perjanjian Pinjam Pakai dan Bangunan tersebut, bahwa pihak Tergugat melanggar Akta Perjanjian Pinjam No.01 yang dibuat Tanggal 15 Juli 2020 pada pasal 3 yang bunyi nya Pihak Kedua Harus memelihara yang dipinjam pakaikan itu dengan sebaik-baiknya, dan semua biaya pemeliharaan dan perbaikan kerusakan-kerusakannya. Kemudian setelah serah terima dilakukan diketahui bahwa isi bangunan terdapat kerusakan yang sangat parah dimana kerusakan terjadi akibat Tergugat tidak merawat/ memperbaiki bangunan tersebut yang menjadi tanggung Jawab pihak Tergugat sesuai ketentuan yang sudah dibuat di Akta Pinjam Pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020, sehingga Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya Tergugat menyatakan bahwa keliru dan salah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji atas Perjanjian Pinjam Pakai sebagaimana yang terdapat pada Pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH, kekeliruan tersebut sejak awal telah terjadi dimana Penggugat tidak menjalankan komitmennya terutama tentang objek yang disewa katanya baik dan tidak rusak ternyata lantai atas nya rusak dan ruko tersebut tidak layak untuk dipakai sebab masuknya air hujan dari lantai tiga hingga lantai I. Kemudian Tergugat memperbaiki ruko tersebut dengan biaya sendiri dan dengan telah di perbaikinya ruko yang rusak tersebut Tergugat secara suka rela menyerahkan ruko beserta kuncinya kepada Tergugat dalam keadaan baik;

*Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil jawaban Tergugat, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat, maka Hakim memperoleh fakta-fakta yang tidak dibantah oleh Tergugat, yang dengan demikian merupakan pengakuan yang diberikan oleh Tergugat di persidangan terhadap dalil-dalil Penggugat, yaitu berupa hal berikut:

1. Bahwa ada perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH, antara Tuan hendri Chandra (Penggugat) dengan Tuan Salim (Tergugat);
2. Bahwa perjanjian pinjam pakai tersebut berupa sebidang tanah berikut bangunan ruko 4 (empat) lantai yang terletak di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan selama 2 (dua) tahun dari Tahun 2020 sampai dengan 2022;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Hakim memandang patut terlebih dahulu mempertimbangkan terkait formalitas apakah Pengadilan Negeri Sei Rampah berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perma Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang tata cara Penyelesaian Gugatan Sederhana yang bunyinya :

1. Para Pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama;
2. Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, tidak dapat diajukan gugatan sederhana;
3. Penggugat dan tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama;



A. Dalam hal penggugat berada diluar wilayah Hukum tempat tinggal atau domisili tergugat, penggugat dalam mengajukan gugatan menunjuk kuasa, kuasa insidentil, atau wakil yang beralamat di wilayah Hukum atau domisili tergugat dengan surat tugas dari Institusi penggugat;

4. Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa di dampingi Kuasa, kuasa Insidentil atau wakil dengan surat tugas dari institusi penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jalan M.J Sutoyo Nomor 161 Lingkungan III, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Binjai Barat Kota Binjai dan kuasa Penggugat berdomisili kantor di Jalan Serdang No.22-A, Desa Simpang Tiga Pekan, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai sementara Tergugat bertempat tinggal Pantai Bali Lestari Jalan May. Jend H.T.Rizal Nurdin Desa Pantai Cermin Kanan, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, maka dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3a) Perma Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang tata cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, sudah tepat Penggugat mengajukan gugatan perkara *aquo* di Pengadilan Negeri Sei Rampah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH, antara Tuan hendri Chandra (Penggugat) dengan Tuan Salim (Tergugat) adalah sah menurut hukum?
2. Apakah terhadap perjanjian pinjam pakai tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg/ Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), beban pembuktian terhadap kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan para pihak dibebankan secara berimbang, yakni Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya dan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg/ Pasal 1865 KUHPerdata, maka Penggugat yang harus membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan 3 (tiga) saksi yaitu Saksi Widdy Hermawan, Saksi Tri Winarti dan Saksi Victor M Simamora serta 1 (satu) ahli yaitu Ir. H. Yazirwan Koto, M. Sc.;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-2 dan 4 (empat) Saksi yaitu Saksi Bambang Susanto, Saksi Muhammad Ramli, Saksi Andi Irmawan dan Saksi Endi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang kesatu yaitu apakah perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH, antara Tuan hendri Chandra (Penggugat) dengan Tuan Salim (Tergugat) adalah sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*";

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh

#### 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;  
Artinya pihak yang satu setuju untuk mengikatkan diri terhadap pihak lain dan persetujuan itu dibuat oleh para pihak dalam keadaan sadar dan tidak dibuat karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1313 *juncto* Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;  
Artinya perjanjian dibuat oleh orang yang cakap hukum yakni dibuat oleh orang yang telah dewasa (berusia paling sedikit dua puluh satu tahun atau telah kawin), sehat akal dan pikirannya dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu (Pasal 1330 *juncto* Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
3. Suatu hal tertentu;  
Artinya perjanjian memuat objek (barang) tertentu (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
4. Suatu sebab yang halal;  
Artinya perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum (Pasal 1335 *juncto* Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);



Menimbang, bahwa mengenai syarat sah perjanjian yang pertama yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat telah mengakui dan tidak menyangkal dalil Penggugat bahwa Tergugat telah sepakat dengan Penggugat untuk meminjam pakai tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan, serta dalam jawaban Tergugat tidak pula menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dibuat dalam keadaan yang tidak bebas, yaitu tidak terdapat paksaan, kekhilafan, maupun penipuan dalam proses penandatanganan perjanjian tersebut, dengan demikian tidak terdapat cacat kehendak dalam pinjam pakai tanah berikut bangunan tersebut antara Penggugat dan Tergugat, sehingga menurut Hakim syarat kesepakatan telah terpenuhi dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sah perjanjian yang kedua yaitu adanya kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian, setelah Hakim mencermati identitas Penggugat dan Tergugat, maka diketahui pula bahwa Penggugat dan Tergugat saat melakukan perjanjian pinjam pakai tanah berikut bangunan tersebut adalah sudah berusia dewasa menurut hukum dan tidak berada di bawah pengampuan, sehingga dengan demikian para pihak adalah cakap dalam membuat perjanjian tersebut dan dengan demikian syarat adanya kecakapan telah terpenuhi dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sah perjanjian yang ketiga adalah ditujukan kepada obyek, dan jika diperhatikan dengan saksama maka obyek perjanjian adalah berupa pinjam pakai tanah berikut bangunan dengan demikian telah nyata terdapat obyek dalam perjanjian pinjam pakai tanah berikut bangunan tersebut sejak tanggal 15 Juli 2020 sampai dengan 15 Juli 2022, oleh karenanya terhadap syarat ini juga telah terpenuhi;

*Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai syarat keempat adalah berkaitan dengan isi perjanjian tersebut apakah terlarang atau tidak, dan jika memperhatikan fakta yang telah terungkap di persidangan diketahui bahwa perjanjian tersebut adalah mengenai Tergugat telah meminjam pakai tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan dari Penggugat sejak tanggal 15 Juli 2020 sampai dengan 15 Juli 2022, maka Hakim berpendapat terhadap kesepakatan yang demikian tidak dilarang oleh Undang-Undang, dengan demikian syarat ini juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat perihal perjanjian pinjam pakai tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan tersebut sejak tanggal 15 Juli 2020 sampai dengan 15 Juli 2022 telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa karena perjanjian pinjam pakai tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/ Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan tersebut sejak tanggal 15 Juli 2020 sampai dengan 15 Juli 2022 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka sesuai ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian tersebut mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut yaitu Penggugat dan Tergugat, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

*Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan terkait permasalahan kedua apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan para Pihak dihubungkan dengan bukti P-1 yang identik dengan bukti T-1, maka antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan hukum dalam sebuah perikatan atau perjanjian sebagaimana yang dibuat, disepakati dan tertuang dalam Akta perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ratna Ningsih, SH, antara Tuan hendri Chandra (Penggugat) dengan Tuan Salim (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/ T-1 diketahui bahwa perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 15 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-4 berupa foto gambar keadaan ruko saat ini yang memperlihatkan bahwa ruko yang terletak di Jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan dalam keadaan rusak parah dan dihubungkan dengan keterangan saksi Widdy Hermawan dan saksi Victor M Simamora menerangkan bahwa keadaan didalam ruko milik Penggugat tersebut dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) mengalami kerusakan parah yaitu plafon, lantai tangga, pintu kamar, pintu kayu luar, kusen, kamar mandi, cat tembok;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tri Winarti menerangkan bahwa pada bulan Juni tahun 2020 Saksi ada datang keruko tersebut dan kondisi ruko baik dan bersih yang mana keterangan tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Victor M Simamora yang menerangkan pada tahun 2020 ada datang ke ruko milik Pengugat, yang mana kondisi ruko sangatlah baik, keterangan tersebut diperkuat dengan keterangan ahli Ir. H. Yazirwan Koto, M. Sc yang merupakan ahli untuk rancangan pembangunan gedung menerangkan pada awal tahun 2020 mengevaluasi ruko tersebut mana-mana yang harus diperbaiki dan yang harus diperbaiki yaitu Plafon rusak, atap ada yang bocor, keramik tangga rusak terkelupas, jendela di lantai 3 (tiga) dan 4 (empat) rusak dan selanjutnya ruko tersebut diperbaiki oleh tukang dalam waktu perbaikan 3 (tiga) bulan, sehingga berdasarkan keterangan saksi-saksi dan ahli yang dihadirkan Penggugat tersebut diperoleh fakta bahwa keadaan Ruko dipertengahan tahun 2020 dalam keadaan layak untuk ditempati;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Rekaman percakapan antara Penggugat dengan Tergugat melalui handphone dengan menggunakan bahasa Tionghoa yang kemudian telah diterjemah oleh Himpunan Penerjemah Indonesia An. Della Tanzil, S.S menerangkan bahwa Penggugat telah berulang kali mengajak Tergugat untuk bertemu menyelesaikan permasalahan terhadap ruko Penggugat yang rusak setelah disewa oleh Tergugat, dan sampai saat perkara aquo diajukan ke persidangan permasalahan tersebut belum terselesaikan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan Tergugat mengajukan bukti surat T-2 berupa foto perbaikan ruko yang terletak di Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan kota Kota Medan/Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Medan yang berdasarkan keterangan saksi Bambang Susanto dan saksi Muhammad Ramli perbaikan tersebut diperintahkan oleh Tergugat kepada saksi-saksi yang dilakukan pada bulan Mei Tahun 2022, yang mana saksi-saksi ketika itu memperbaiki pada bagian plafon dan lantai tangga;

*Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Bambang Susanto dan saksi Muhammad Ramli menerangkan pada bulan Agustus tahun 2020 atas perintah Tergugat ada datang ke ruko untuk memperbaiki ruko yaitu membongkar dinding ruko tersebut, memperbaiki kamar mandi untuk diganti klosetnya, memperbaiki pintu gerbang dan membersihkan lantai 4 (empat) karena ada genangan air dihubungkan juga dengan keterangan saksi Andi Irmawan yang menerangkan bahwa Saksi dan Tergugat pergi melihat ruko tersebut setelah terjadi sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, lalu Saksi masuk kedalam ruko tersebut dan melihat mulai dari lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) sebelum digunakan untuk membuka rumah makan, ruko tersebut diperbaiki dulu oleh Tergugat dan yang harus diperbaiki ketika itu plafon, kamar mandi dan instalasi Listrik, maka berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat yang saling bersesuaian tersebut Hakim berkesimpulan bahwa bagian ruko yang diperbaiki oleh Tergugat diawal masa sewa tersebut dilakukan agar sesuai dengan harapan Tergugat demi sempurnanya ruko tersebut sebelum usaha rumah makan tersebut dibuka dan bukan karena ruko tersebut rusak dan tidak layak dipergunakan sehingga dihubungkan dengan dalil-dalil Tergugat dalam jawaban Tergugat yang menerangkan bahwa ruko yang disewa sejak awal ternyata lantai atas nya rusak dan ruko tersebut tidak layak untuk dipakai sebab masuknya air hujan dari lantai tiga hingga lantai I sangat tidak beralasan dan patut dikesampingkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa berupa foto perbaikan ruko yang perbaikannya dilakukan pada bulan Mei 2022, dihubungkan dengan keterangan saksi Victor M Simamora yang menerangkan pada tahun 2023 kondisi Plafon ruko tersebut rusak dan pada saat itu Penggugat ada berkata kepada Saksi bahwa perbaikan Plafonnya tidak sesuai, maka Hakim berpendapat bahwa perbaikan ruko tersebut dilakukan diakhir waktu penyewaan ruko dan terdapat fakta bahwa benar ada kerusakan pada ruko yang disewa oleh Tergugat dan telah diperbaiki oleh Tergugat namun tidak sesuai dengan kondisi ruko saat awal disewa dan fakta ini perkuat dengan tidak ada bukti-bukti yang diperlihatkan oleh Tergugat ketika ruko tersebut selesai diperbaiki/renovasi;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan diatas Penggugat telah dapat membuktikan bahwa ketika ruko yang terletak di Jalan Sumatera Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan/Jalan Aipda Ks Tubun Nomor 82/68 Kelurahan Pandau Hulu I, Kecamatan Medan Kota Kota Medan disewakan kepada Tergugat dalam kondisi yang layak dipakai dan diakhir masa sewa ruko tersebut mengalami kerusakan serta telah diperbaiki oleh Tergugat namun tidak sesuai dengan kondisi awal sejak disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah mampu membuktikan adanya kerusakan pada bangunan ruko milik Penggugat karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai penyewa/pemakai se bagaimana ada pada ketentuan pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 15 Juli 2022, yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai pemakai/penyewa sebagaimana ada pada ketentuan pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 15 Juli 2022, maka Hakim Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji kepada Penggugat;

*Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUH.Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian lahir karena persetujuan maupun karena undang-undang dan tiap-tiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu; (Pasal 1233 dan 1234 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau ia melanggar perjanjian, antara lain dalam hal tidak melakukan apa yang disanggupi atau yang dijanjikannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai penyewa/pemakai sebagaimana ada pada ketentuan pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 15 Juli 2022 maka Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena inti gugatan dari Penggugat yaitu mengenai wanprestasi telah dinyatakan terbukti, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat nomor 1 yaitu "Menerima dan mengabulkan gugatan pengugat untuk seluruhnya", karena petitum tersebut berhubungan dengan petitum lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang memohon "Menyatakan demi hukum Bahwa Tergugat secara sah terbukti melakukan tindakan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.354.050.000,- (Tiga ratus lima puluh empat juta Lima Puluh Ribu rupiah)", maka Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

*Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa Fotokopi Surat Rancangan Anggaran oleh CV. Aurora untuk Pengerjaan Renovasi Rumah / Ruko Jalan Aipda KS Tubun tanggal 06 Januari 2024 yang menerangkan bahwa biaya yang diperlukan untuk memperbaiki ruko tersebut sejumlah Rp354.050.000,00 (Tiga ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) dan berdasarkan keterangan ahli Ir. H. Yazirwan Koto, M. Sc. yang bergerak dibagian tenaga ahli untuk rancangan pembangunan gedung jumlah rancangan anggaran dari CV. Aurora tersebut belum pas/masih kurang, karena masih harus ada biaya tambahan yang harus ditambahkan lagi diantaranya untuk perbaikan instalasi listrik yang rusak parah namun selama dipersidangan Ahli tidak dapat merinci secara keseluruhan biaya yang diperlukan untuk perbaikan ruko tersebut, maka Hakim berpendapat Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat dan atas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban sebagai penyewa/pemakai ruko tersebut sebagaimana ada pada ketentuan pasal 3 perjanjian pinjam pakai No.1 Tanggal 15 Juli 2020, maka lebih adil apabila Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat akibat kerusakan pada bagian ruko dan kerugian akibat Penggugat tidak dapat menempati atau memanfaatkan ruko tersebut selama 2 (dua) tahun sejumlah Rp354.050.000,00 (Tiga ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah), sehingga terhadap petitum angka 3 (tiga) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan pada angka 4 (empat) yang memohon "Menyatakan bila Tergugat tidak melaksanakan Putusan tersebut maka Penggugat bisa mengajukan melakukan Penyitaan aset beregerak maupun tidak bergerak sebesar Rp.354.050.000,- ( Tiga ratus Lima Puluh Empat Juta lima puluh ribu rupiah)", maka Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

*Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat, Hakim berpendapat oleh karena selama proses persidangan di Pengadilan tidak pernah meletakkan dan Sita Jaminan (ConservatoirBeslag) terhadap aset bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat, sebagai biaya perbaikan ruko Tergugat kepada Penggugat, maka petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan pada angka 5 (lima) yang memohon "Menyatakan Bila Tergugat tidak melaksanakan Putusan tersebut Maka Tergugat di cekal untuk keluar Negeri sampai Putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat", maka Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyatakan Pencegahan adalah larangan sementara terhadap orang untuk keluar dari Wilayah Indonesia berdasarkan alasan Keimigrasian atau alasan lain yang ditentukan oleh undang-undang dan berdasarkan ketentuan Pasal 91 menyatakan :

1. Menteri berwenang dan bertanggung jawab melakukan Pencegahan yang menyangkut bidang Keimigrasian;
2. Menteri melaksanakan Pencegahan berdasarkan:
  - a. hasil pengawasan Keimigrasian dan keputusan Tindakan Administratif Keimigrasian;
  - b. Keputusan Menteri Keuangan dan Jaksa Agung sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. permintaan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. perintah Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. permintaan Kepala Badan Narkotika Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan; dan/atau keputusan, perintah, atau permintaan pimpinan kementerian/lembaga lain yang berdasarkan undang-undang memiliki kewenangan Pencegahan.

*Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Pengadilan tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pencegahan orang keluar negeri, maka terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang memohon "Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku", maka Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian dan Tergugat sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu), berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1243, Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Notaris tentang Perjanjian Pinjam Pakai Nomor : 01 Tanggal 15 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Ratna Ningsih ,S.H;

*Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh*

### 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

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera/ingkar janji (wanprestasi) dan menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp354.050.000,00 (Tiga ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp159.000,00 (Seratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2024, oleh Orsita Hanum, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Emily Fauzi Siregar, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Penggugat, Tergugat dan Kuasa Tergugat, putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari itu juga.

Panitera Pengganti,

Hakim,

**Emily Fauzi Siregar, S.H.**

**Orsita Hanum, S.H.**

Perincian biaya-biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp 75.000,00;
3. Panggilan	: Rp 14.000,00;
4. PNBP	: Rp 20.000,00;
5. Meterai	: Rp 10.000,00;
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
	<hr/>
	Rp 159.000,00;
Jumlah	: (Seratus lima puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 46 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Srh

**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)