



PUTUSAN

Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Muhamad Sofyan**, berkedudukan di Huta IV Bah Gunung Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Muhammad Irvan Kurniawan, S.H., 2. Pondang Hasibuan, S.H., beralamat di Jalan H. Baasyir Saragih No. 02, Nagori Pamatang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun (Blk. PA Simalungun), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 14 Juli 2020, No.188/SK/2020/PN Sim, disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan :

1. **Wahyu Nurdin**, bertempat tinggal di Huta II bah Gunung Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun, disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **Merlya Widiya Wati**, bertempat tinggal di Huta II bah Gunung Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun, disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **PT. Permodalan Nasional Madani Persero, Cq PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematangsiantar, Cq PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Perdagangan** yang beralamat di Jl. Patuan Anggi No. 6/6 A Pematangsiantar dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yandry Maroly Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematangsiantar yang beralamat di Jl. Patuan Anggi No. 6/6A, Kelurahan Asuhan, Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-028/PNM-DIR/III/2020 tanggal 30 Maret 2020 selanjutnya memberi tugas kepada 1. Alphasiddha Yuliantana, 2. Rizki Sepriadi, 3. Rico Mangiring Purba, 4. Gita Diana Sari, 5. Muhammad Luthfi Ghifari, 6. Mukhlis Ade Putra Nasution, 7. Iqbal Prameswhara, 8. Nika Lova Surbakti, 9. Dhimas Sidiq Pratomo masing-masing sebagai karyawan PT. Permodalan Nasional

Halaman 1 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madani (Persero) berdasarkan surat tugas Nomor S-697/PNM-PMS/VII/20 tanggal 21 Juli 2020, disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. **Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Sumut Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar**, yang bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja No. 79 Pematangsiantar dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., 2. Pangihutan Siagian, S.H., M.H., 3. Ririen Fransiska, S.E., M.M., 4. Dwi Susianto Guntoro, S.H., 5. Tulus GP Siahaan, S.E., M.E., 6. Sugeng Widodo, S.H., LL.M., 7. Nirmala Azizah, S.H., 8. Trie Nurul Widya Wardhani, S.H., 9. Fajar Andhika Eridani, S.H., 10. Karimuddin Daulay, 11. Diyana Eninta Br. Sitepu, S.H., 12. Saidibot Roulina Panjaitan, S.H., 13. Afry Marlina Samosir, S.H., yang berdomisili hukum di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin No.1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-290/MK.1/2020 tanggal 3 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 24 Agustus 2020, No.217/SK/2020/PN Sim, disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **Hedy Silvana Hutagalung, S.H., Pekerjaan Notaris**, yang beralamat di Jl. Patuan Anggi No. 6/6 A Pematangsiantar, disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

## Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Maret 2021 Nomor 72/Pdt/20210/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Penitera Pengganti oleh Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 17 Maret 2021 Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua tanggal 22 Maret 2021 Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN tentang hari Sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 18 Januari 2021 Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 14 Juli 2020 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menawarkan rumah miliknya yang terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) dengan nomor Sertifikat Hak Milik 88/Bah Gunung yang terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin (selanjutnya disebut sebagai objek perkara) untuk disewa oleh Penggugat;
2. Bahwa setelah dilakukan tawar menawar harga sewa rumah, Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah menyepakati harga sewa rumah Milik Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.5.000.000,-/tahun;
3. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2019 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sepakat membuat perjanjian sewa-menyewa rumah selama enam tahun yaitu mulai tanggal 02 Januari 2019 sampai dengan 02 Januari 2025 dan saat itu juga Penggugat menyerahkan uang sewa rumah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh Juta Rupiah) untuk selama 6 Tahun (Enam tahun);
4. Bahwa penandatanganan/kesepakatan perjanjian sewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa ada paksaan dari siapapun dan dalam keadaan yang halal adalah sah secara hukum;
5. Bahwa setelah itu Penggugat menguasai rumah tersebut hingga saat ini, namun pada tanggal 28 Juni 2020 Tergugat I datang kerumah Penggugat untuk memberitahukan tentang rumah yang disewa oleh Penggugat akan dilelang oleh Tergugat III melalui Tergugat IV;
6. Bahwa Penggugat sangat kaget dan marah kepada Tergugat I mengapa Tergugat I begitu tega menggadaikan objek perkara a quo kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat pada hal Penggugat telah membayarkan uang sewa objek perkara a quo selama 6 (enam) tahun kepada Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III tersebut telah merugikan Penggugat dan berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menggadaikan objek perkara a quo kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta pengembalian uang sewa rumah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, namun hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum mengembalikannya;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "*tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";
10. Bahwa seharusnya Tergugat III terlebih dulu melakukan cek-dan ricek objek perkara *a quo* sebelum menyetujui pengajuan kredit oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun selama Penggugat menempati objek perkara *a quo*, Tergugat III tidak pernah datang menemui Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk menyatakan dalam hukum perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III **tidak sah dan batal demi hukum**;
12. Bahwa dengan tidak sah dan batalnya demi hukum perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III, maka pengajuan lelang serta pengumuman lelang objek perkara *a quo* oleh Tergugat III kepada Tergugat IV **adalah batal demi hukum**;
13. Bahwa Penggugat memohon agar Tergugat-I dan Tergugat-II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dihukum untuk mengganti kerugian materil Penggugat berupa uang sewa rumah yang telah disetorkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III tersebut diatas Penggugat juga mengalami kerugian Immateril karena telah menambah beban pikiran Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simlaungun agar menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial Penggugat jika di rupiahkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
15. Bahwa Para Penggugat mempunyai kekhawatiran tanah objek sengketa akan dialihkan oleh para Tergugat kepada Pihak lain, oleh karena itu untuk melindungi hak-hak Para Penggugat selaku yang berhak atas tanah perkara, maka sebelum perkara ini diputus, para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun atau Majelis Hakim hendaknya terlebih dahulu dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek perkara berupa sebuah tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan

Halaman 4 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin;

16. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun agar terhadap Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya bila ternyata Para Tergugat lalai, terlambat dan/atau menghalang-halangi pelaksanaan putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa perkara ini terjadi adalah karena perbuatan yang ditimbulkan Para Tergugat, oleh karena itu wajar bila biaya perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;
18. Bahwa Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Simalungun mengabulkan putusan provisi yang isinya :

Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan pelelangan ataupun kegiatan lainnya terhadap tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin;

Menetapkan sebelum adanya keputusan hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan rumah dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin tetap berada dalam penguasaan Penggugat;

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, setiap kali mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan uraian dalil diatas, dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar agar berkenan untuk menentukan hari persidangan dan memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya memberi putusan sebagai berikut :

**Dalam Provisi**

Bahwa Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Simlaungun mengabulkan putusan provisi yang isinya :





Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan pelelangan ataupun kegiatan lainnya terhadap tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin;

Menetapkan sebelum adanya keputusan hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan rumah dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin tetap berada dalam penguasaan Penggugat; Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, setiap kali mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum perjanjian sewa-meyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan pada tanggal 02 Januari 2019 atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin adalah **sah secara hukum**;
3. Menyatakan sah secara hukum penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin oleh Penggugat mulai 02 Januari 2019 sampai dengan 02 Januari 2025;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan dalam hukum perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dengan agunan sebidang tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin adalah tidak sah secara hukum dan batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan dalam hukum pengajuan lelang serta pengumuman lelang objek perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin oleh Tergugat III kepada Tergugat IV **adalah batal demi hukum**;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materil Penggugat berupa uang sewa rumah yang telah disetorkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial Penggugat jika di rupiahkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya bila ternyata Para Tergugat lalai, terlambat dan/atau menghalang-halangi pelaksanaan putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan sah sita jaminan (*conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 94 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Nagori Bah Gunung Kecamatan Bandar Hulan Kabupaten Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung terbit tanggal 07 Agustus 2018 an. Wahyu Nurdin;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku;

Atau : Bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan kepatutan dan keadilan (*Billijkheid enrechtvaardigheid*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dan Tergugat IV telah memberikan jawabannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk memberikan jawaban atas gugatan Penggugat;

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

## Dalam Eksepsi

- A. **Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Merupakan Gugatan Yang Salah Sasaran Pihak Yang Digugat, Dimana Penggugat Dengan Tergugat Iii**



## Tidak Memiliki Hubungan Hukum, Sehingga Mengakibatkan Kekeliruan Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Eksepsi Error In Persona*)

1. Bahwa Tergugat III merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas pembiayaan modal usaha kepada Tergugat I dan Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 24 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hedy Silvana Hutagalung, Sarjana Hukum, Notaris di Wilayah Kabupaten Simalungun;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan sebuah jaminan atas fasilitas pembiayaan berupa Agunan sebidang tanah yang terdiri diatasnya sebagaimana yang termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung dengan seluas 94 (sembilan puluh empat) M2 (meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Bah Gunung, Kecamatan Bandar Hulan, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Wahyu Nurdin;
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24, Tergugat I dan Tergugat II telah diberi fasilitas pembiayaan modal usaha sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) Bulan terhitung sejak tanggal 15 Maret 2019 dan berakhir sampai dengan 15 Maret 2022;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III mempunyai hubungan hukum antara Kreditur dan Debitur yang saling mengikat berdasarkan hukum sebagaimana yang termaktub di dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24, sehingga oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban kepada Tergugat III untuk menjalani kewajiban dalam pembayaran angsuran atas pinjaman yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tanpa adanya diketahui oleh Tergugat III, sehingga secara hukum Penggugat tidak dapat menarik Tergugat III sebagai dalam pihak yang tergugat dalam gugatan yang telah diperkarakan oleh Penggugat, hal ini dikarenakan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III;
6. Bahwa berdasarkan pendapat dari pakar hukum yakni **M. Yahya Harahap sesuai di dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” halaman 114** yang menyatakan “ Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian, Pihak Ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat”;
7. Bahwa perlu Tergugat III uraikan aturan hukum kepada Penggugat agar sekiranya Penggugat memahami dalam sebuah aturan hukum, **berdasarkan**





**Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991, tanggal 30 November 1993** yang menyatakan: "Suatu Perjanjian..... sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak lain"

8. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, hal ini sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973/ tanggal 8 Oktober 1973** menyatakan bahwa: " Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harusnya dinyatakan tidak dapat diterima, atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum".
9. Bahwa selanjutnya dijelaskan kembali dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 693 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977** menyatakan bahwa: "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
10. Bahwa telah beberapa sumber hukum dalam Yurisprudensi dipertegas dan diperjelas kepada Penggugat, oleh karena itu kembali Tergugat III sampaikan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga dapat dikatakan bahwa berdasarkan **Putusan Nomor 271/Pdt/2019/PT SM** adalah "Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung Cacat Formil, dan Gugatan harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk)".

**Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka adalah wajar dan berdasar hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima niet on vankelijke verklaard).**

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat III mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat III tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
  2. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil posita Jawaban yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.
- A. Perjanjian kredit yang tertuang di dalam akta perjanjian pembiayaan no. 24 merupakan suatu perjanjian yang sah dan mengikat antara tergugat i dan tergugat ii dengan tergugat iii berdasarkan ketentuan kitab undang-undang hukum perdata (kuh-perdata)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berdasarkan pendapat pakar hukum yakni **M. Yahya Harap** sebagaimana di dalam bukunya yang berjudul **“Segi-Segi Hukum Perjanjian”** halaman 6 disebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu hubungan kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hukum pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi”;
2. Bahwa harus dijelaskan kembali kepada Penggugat agar kiranya mengerti makna dari sebuah perjanjian, pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III telah sesuai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1313 perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
3. Bahwa dasar dalam sebuah perjanjian diterangkan secara rinci berdasarkan Kitab undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH-Perdata dalam Bab II tentang **“Perikatan yang Lahir Dari Kontrak atau Persetujuan”**;
4. Bahwa dalam Pasal 1329 KUH-Perdata telah dijelaskan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan yang dimana dibuat dalam suatu akta yang bersifat otentik yang dibuat dihadapan Notaris Hedy Silvana Hutagalung, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Simalungun;
5. Bahwa berdasarkan dalil posita dalam gugatan pada poin 7 halaman 3 Penggugat menyatakan “bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menggadaikan objek perkara a quo kepada Tergugat III”. Atas posita yang telah disampaikan oleh Penggugat, maka perlu Tergugat III mempertegas kepada Penggugat. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III tidak dapat dikaitkan dalam perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dikarenakan Tergugat III sama sekali tidak mengetahui atas pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa yang dijalankan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
6. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III adalah sebagai Debitur dan Kreditur sebagaimana yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 yang dibuat dihadapan Notaris Hedy Silvana Hutagalung, Sarjana Hukum, Notaris Wilayah di Kabupaten

Halaman 10 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



Simalungun. Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 merupakan Perjanjian yang sah dan mengikat serta bersifat Akta otentik yang diakui keabsahaannya berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan dan Notaris, dan ketentuan ini berlaku berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

7. Bahwa pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sewa rumah milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat poin 3 halaman 2 adalah perbuatan yang sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat III, dikarenakan berdasarkan **Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 pada Pasal 4 ayat 3** di poin d “hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Nasabah adalah Nasabah tidak akan menyewakan agunan kepada pihak lain tanpa meminta persetujuan tertulis dari PNM atau dalam hal ini sebagai Tergugat III;
8. Bahwa oleh karena itu dengan adanya unsur kesengajaan dan tanpa ada diberitahukan kepada Tergugat III atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyewakan rumah kepada Penggugat, maka dalam hal ini secara terang-terangan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar dari Perjanjian Kredit dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat III sebagaimana yang tertuang di dalam **Pasal 1365 KUH-Perdata** “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu dan mengganti kerugian tersebut”;
9. Bahwa dalam dalil posita gugatan dari Penggugat pada poin 9 halaman 3, Penggugat telah mengkualifikasikan bahwa Tergugat III termasuk dalam salah satunya pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini yang telah disampaikan oleh Penggugat menandakan bahwa kurang telitinya Penggugat dalam menarik pihak ke dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perlu Tergugat III sampaikan kembali di dalam jawaban pokok perkara, berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973/ tanggal 8 Oktober 1973** menyatakan bahwa: “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harusnya dinyatakan tidak dapat diterima, atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum”;
10. Bahwa dengan semena-mena Penggugat menyampaikan dalil gugatan pada poin 10 halaman 3 dengan mengatakan “seharusnya Tergugat III cek dan ricek ke objek perkara a quo sebelum menyetujui Pengajuan Kredit oleh Tergugat I dan Tergugat II”, berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada poin 10 ini, bahwa



harus diketahui dan diperjelas kepada Penggugat, sebelum dilakukan persetujuan dalam memberikan fasilitas pembiayaan modal usaha kepada Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III telah melakukan survey langsung ke lokasi agunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II Desa/Kelurahan Bah Gunung, Kecamatan Bandar Hulan, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termaktum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 88/bah gunung yang terdaftar atas nama Wahyu Nurdin;

11. Bahwa ketika proses survey langsung ke lokasi agunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II telah memastikan langsung secara lisan kepada Tergugat II bahwa keadaan fisik lokasi agunan adalah benar milik Tergugat I dan Tergugat II dan tidak ada yang menempati di lokasi objek perkara a quo yang diajukan gugatan oleh Penggugat, oleh karena itu dalil gugatan yang telah disampaikan adalah dalil gugatan yang tidak mendasar atau penuh kebohongan;
12. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah atau batal demi hukum, dalil gugatan ini terlihat kurangnya membaca Penggugat akan aturan hukum atau perundang-undangan. Oleh karena itu Tergugat III menyampaikan dasar gugatan kepada Penggugat, bahwa berdasarkan **Pasal 1338 KUH-Perdata** dikatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang”.
13. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat mengatakan bahwa Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah batal demi hukum, karena pelaksanaan Perjanjian Kredit telah sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 1320 KUH-Perdata;
14. Bahwa syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah sebagaimana yang tertuang di dalam **Pasal 1320 KUH-Perdata**, perlu di penuhi empat syarat, antara lain:
  - a) Kecakapan mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c) Suatu pokok perseolana tertentu;
  - d) Suatu sebab yang tidak terlarang.
15. Bahwa sangat tidak relevan dan tidak mendasar bahwa Penggugat mengatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan



Tergugat III batal demi hukum atau tidak sah, karena pada dasarnya Penggugat sendiri yang belum memahami dan kurangnya membaca Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

16. Bahwa ditegaskan kembali dalam Pasal **1870 KUH-Perdata** bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat di dalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta, sehingga Tergugat III perjas kembali kepada Penggugat Perjanjian Kredit yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah suatu perjanjian yang sah berdasarkan ketentuan Kitab undang-Undang Hukum Perdata;
17. Bahwa Penggugat terlihat semakin rancu dan semakin menunjukkan ketidaktahuan dalam sebuah peraturan perundangan undangan, sehingga Penggugat mendalilkan dalam dalil gugatan nya pada poin 15 halaman 4 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek perkara a quo yang terletak di Desa/Kelurahan Bah Gunung, Kecamatan Bandar Hulan, Kabupaten Simalungun dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.88/Bah Gunung yang terdaftar atas nama Wahyu Nurdin;
18. Bahwa karena Penggugat terlihat semakin tidak tau diri atau tidak tau akan memposisikan dirinya yang hanyalah seorang penyewa sesuai yang menyewakan rumah dari Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara a quo, namun Penggugat kurangnya membaca dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam Pasal 1548 KUH-Perdata, yang dimaksud sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”.

**B. Tindakan yang dilakukan oleh tergugat iii dalam melakukan proses pelaksanaan lelang atas objek agunan dalam perkara a quo telah sesuai berdasarkan prosedur dan peraturan undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan**

1. Bahwa tindakan yang dilaksanakan oleh Tergugat III dalam melakukan pelaksanaan lelang melalui Tergugat IV terhadap objek agunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II sudah dilakukan berdasarkan ketentuan **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) dalam melaksanakan kewajiban sebagai seorang Debitur dalam pembayaran utang kepada Tergugat III, sehingga berdasarkan Perjanjian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kredit yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah diyatakan ingkar janji kepada Tergugat III;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit dalam **Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 di dalam Pasal 7 pada point 3** disebutkan bahwa “ Bilamana Nasabah Wanprestasi (Cidera janji), maka dengan ini Nasabah memberikan kuasa kepada PNM (Tergugat III) untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan, dengan cara apapun juga atas seluruh jaminan kepada lain guna menyelesaikan pinjaman Nasabah;
  4. Bahwa selanjutnya dijelaskan juga di dalam **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di dalam Pasal 6** disebutkan bahwa “Apabila Debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari pelunasan tersebut”;
  5. Bahwa jika Penggugat telah mengakatakan bahwa Tergugat III ditarik ke dalam pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sungguh karena kurangnya pemahaman dan kurangnya membaca dari Penggugat dalam mengetahui dari sebuah ketentuan Perundang-undangan;
  6. Bahwa sebagai bentuk jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II terhadap fasilitas pembiayaan modal usaha yang telah diberikan oleh Tergugat III sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka pada Objek Perkara a quo yang merupakan agunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang termaktub di dalam Sertifikat Hak Milik No. 88/Bah Gunung yang terdaftar atas nama Wahyu Nurdin telah didaftar dan dipasangkan Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Simalungun;
  7. Bahwa untuk pelaksanaan proses lelang atas Objek Perkara a quo atau pelaksanaan lelang hak tanggungan, maka berdasarkan **Pasal 7 Undang-Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa “ **Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada**”;
  8. Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan yang disampaikan oleh Penggugat yang telah mengatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melakukan lelang atas objek agunan milik Tergugat I dan Tergugat II adalah dalil gugatan yang sama sekali tidak ada hubungannya, dikarenakan Penggugat hanyalah seorang penyewa terhadap objek perkara a quo yang tidak mempunyai kekuasaan atas objek agunan;
  9. Bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang **No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terkhsusus di dalam Pasal 20** dikatakan bahwa :

Halaman 14 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



- 1) **“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:”**
  - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 6, atau;
  - b) Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahului dari pada Kreditor-kreditor lainnya;
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
10. Bahwa untuk melengkapi pemahaman terkait dengan lelang, maka Tergugat III akan memaparkan kembali dalam maksud dari pelaksanaan lelang berserta dengan prosedurnya, maka berdasarkan Pasal 1 (4): PERATURAN MENTERI KEUANGAN, NOMOR 93 /PMK.06/2010, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (**“PMK 93/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**) sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016:  
*“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”*
11. Bahwa dalam **Pasal 5 PMK 93/2010 Jo PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:**  
*“Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001”.*
12. Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil Tergugat III, perlu Tergugat III sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

## 1) Unsur adanya suatu perbuatan :

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020 yang merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan sebaga jaminan utang atas debitor dari Tergugat I dan II.

## 2) Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020 dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat terhadap Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020.
- b. Bahwa Tergugat III telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- c. Bahwa Tergugat III juga telah **menyampaikan surat pemberitahuan Lelang** kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai bentuk pelaksanaan sesuai berdasarkan Prosedur dalam melaksanakan Lelang.
- d. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat III didasarkan pada Pasal 7 Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020, serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

## 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020 berupa tanah SHM No. 88/Bah Gunung dilakukan oleh Tergugat III sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat III sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

## 4) Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 24 tanggal 15 Maret 2020 berupa tanah SHM No. 88/Bah Gunung yang dilakukan oleh Tergugat III bukan merupakan Perbuatan Melawan

Halaman 16 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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

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

Halaman 16



Hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah Tergugat I sampaikan di atas.

**5) Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat III.

**Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas terbukti bahwa tergugat iii sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 kuh perdata dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat iii telah dijalankan berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, maka oleh karenanya mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan penggugat.**

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat III memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 merupakan Perjanjian yang sah berdasarkan hukum dan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat III dalam proses pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah sesuai berdasarkan prosedur dan ketentuan di dalam Perundang-Undangan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK.No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
4. Menyatakan Bahwa Tergugat III tidak ada melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dikatakan Oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## 1. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana objek sewa telah dilelang oleh Tergugat III melalui perantara Tergugat IV.
2. Bahwadalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan adanya hubungan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Dasar penyewa menguasai objek sewa (*in casu* objek sengketa *a quo*) adalah hubungan hukum dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dan mengikat pihak yang menyewakan dengan penyewa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang menjadikan hubungan hukum tersebut bersifat pribadi antara kedua belah pihak, sehingga hanya mengikat kedua belah pihak saja tidak termasuk pihak ketiga, termasuk dalam hal ini Tergugat IV selaku perantara lelang.
3. Bahwa jelas Tergugat IV bukanlah pihak tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga merupakan kekeliruan apabila Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK 27/2016**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT PNM (Persero) Cabang Pematangsiantar. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016, menyatakan bahwa :  
(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

Halaman 18 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN





(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2. Bahwa PT PNM (Persero) Cabang Pematangsiantar sebagai penjual berdasarkan Surat Pernyataan Nomor S-532/PNM-PMS/V/20 tanggal 29 Mei 2020 telah menyatakan siap bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat dari segala tuntutan gugatan perdata/pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada PT PNM (Persero) Cabang Pematangsiantar sebagai penjual. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat IV, sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. **Eksepsi Gugatan Obscur Libel**

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), dikarenakan dalam posita pada angka 14 dan 16 halaman 4 Penggugat meminta ganti rugi immateriil dan membayar uang paksa (*dwangsom*) hanya kepada Tergugat I, II dan III, sementara dalam petitumnya pada angka 8 halaman 6 Penggugat juga meminta Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian immateriil dan uang paksa (*dwangsom*).
2. Bahwa perbedaan dan ketidaksesuaian antara posita dan petitumnya telah jelas membuktikan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan "**Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya ketidaksesuaian antara petitum dengan posita.**"
3. Bahwa lebih lanjut, permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan permasalahan sewa-menyewa objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Penggugat.
4. Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscur*



*libel*) sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, **“Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”** dan **Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.**

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat merupakan jelas gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Dalam Provisi

1. Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang meminta agar tidak dilakukan pelelangan ataupun kegiatan apapun atas objek sengketa *a quo* dan meminta untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum sama sekali.
2. Bahwa tuntutan provisi Penggugat tidak disertai dalil-dalil yang beralasan hukum dan tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
3. Bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat yang meminta objek sengketa *a quo* tetap dalam penguasaan Penggugat haruslah dikesampingkan karena dalam gugatannya Penggugat secara jelas menyatakan masih menempati rumah yang disewakan kepadanya atau masih dalam penguasaan Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tuntutan provisi Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan seluruhnya dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat IV.
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh PT PNM (Persero) Cabang Pematangsiantar melalui perantaraan KPKNL Pematangsiantar (*in casu* Tergugat II).

Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran maka belum ada peralihan kepemilikan sehingga tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa

4. Bahwa sebelumnya perlu Tergugat IV sampaikan atas pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas objek sengketa *a quo* **tidak ada yang mengajukan penawaran**, sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 10/05/2020 tanggal 15 Juli 2020.
5. Bahwa dikarenakan lelang belum dilaksanakan, maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa *a quo* sehingga gugatan Penggugat tidak berdasar.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atas objek sengketa *a quo* oleh Tergugat IV adalah sah demi hukum dan bukan perbuatan melawan hukum

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat IV yang melelang objek sengketa *a quo* dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata.
7. Bahwa dalil Penggugat yang demikian jelas-jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Penggugat dalam gugatannya dengan begitu saja menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV, baik berupa menyebutkan peraturan mana ataupun kewajiban hukum apa yang dilanggar/tidak dipenuhi oleh Tergugat IV.
8. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana Tergugat IV uraikan sebagai berikut :
  - a) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Tergugat I untuk dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat III yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Perjanjian Pembiayaan Nomor 24 tanggal 15 Maret 2019, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 870/2019 tanggal 16 Mei 2019,

Halaman 21 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39/2019 tanggal 21 Maret 2019.

- b) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
- c) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan :
- ayat (2) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."*
- ayat (3) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*
- d) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan Tergugat I selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan utang milik Tergugat I kepada Tergugat III dilelang oleh Tergugat III melalui perantara Tergugat IV.
- e) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016, Tergugat III mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* dengan melalui perantara Tergugat IV melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Nomor S-527/PNM-PMS/V/20 tanggal 29 Mei 2020.
- f) Bahwa Tergugat III mengajukan Surat Pernyataan Nomor S-532/PNM-PMS/V/20 tanggal 29 Mei 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang *a quo*.
- g) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) jo. Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat III tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Tergugat IV menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* dengan surat Nomor S-271/WKN.02/KNL.02/2020 tanggal 15 Juni 2020.

Halaman 22 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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

Halaman 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h) Bahwa Tergugat III selaku Penjual/Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Tergugat Iselaku Debitur/Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melalui surat Nomor S-572/PNM-PMS/VI/20 tanggal 16 Juni 2020.
- i) Bahwa lelang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat III selaku Penjual melalui Selebaran tanggal 16 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 1 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- j) Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kabupaten Simalungun Nomor 48/SKPT/7/2019 tanggal 7 Juli 2020.
- k) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 100/05/2020 tanggal 15 Juli 2020 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum

**Tidak ada kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa objek sengketa *a quo* telah digadikan kepada Tergugat III**

10. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7, 8 dan 9 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menggadaikan objek sengketa kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat.
11. Bahwa dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik sah atas objek sengketa mempunyai hak untuk melakukan tindakan kepemilikan apa saja terhadap miliknya (*in casu* objek sengketa), termasuk dengan menggadaikannya dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana ketentuan Pasal 570 KUHPerdata, sehingga tidak ada kewajiban Tergugat I dan II untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa objek sengketa *a quo* telah digadikan kepada Tergugat III.
12. Bahwa lebih lanjut, dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dalam perjanjian sewa terdapat hal yang diperjanjikan yaitu pemilik rumah (*in casu*

Halaman 23 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN





Tergugat I dan Tergugat II) harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku penyewa sebelum menggadaikan rumah yang disewakan, sehingga tidak ada dasar gugatan Penggugat terkait digadaikannya objek sengketa *a quo* tanpa sepengetahuan Penggugat.

13. Bahwa selain itu, perlu Penggugat ketahui sebagaimana Tergugat IV telah sampaikan bahwa atas pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa *a quo* **tidak ada yang mengajukan penawaran** sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 10/05/2020 tanggal 15 Juli 2020, sehingga belum ada peralihan kepemilikan.
14. Bahwa dikarenakan lelang belum dilaksanakan, maka tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa *a quo* sehingga tidak ada kerugian yang dialami Penggugat karena hingga saat ini Penggugat dalam gugatannya juga menyatakan masih menempati rumah sewaan (*in casu* objek sengketa *a quo*)

**Perjanjian kredit *a quo* merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum sehingga proses pengajuan lelang oleh Tergugat III hingga dilaksanakannya lelang *a quo* adalah sah dan tidak dapat dibatalkan**

15. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11 dan 12 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum sehingga pengajuan lelang serta pengumuman lelang objek sengketa *a quo* oleh Tergugat III kepada Tergugat IV adalah batal demi hukum.
16. Bahwa dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, karena dalam hal ini jelas Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai legal standing untuk membatalkan suatu perjanjian. Pihak yang berhak mengajukan pembatalan perjanjian adalah pihak yang melakukan perjanjian kredit tersebut yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebagaimana Pasal 1340 KUHPdata.
17. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat III selaku Kreditur dan Tergugat I selaku Debitur telah sesuai dengan ketentuan berlaku dan tidak melanggar sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga dalil Penggugat yang meminta perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum merupakan dalil yang tidak berdasar.
18. Bahwa lebih lanjut, dikarenakan perjanjian kredit *a quo* merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum, maka Tergugat III berhak untuk mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat IV sehingga proses pengajuan lelang oleh Tergugat III hingga dilaksanakannya lelang *a quo* pada tanggal 15 Juli 2020 telah sah dan sesuai dengan dengan tata cara dan



prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak dapat dibatalkan.

## **Tanggapan terhadap tuntutan ganti rugi dan uang paksa Penggugat**

19. Bahwa Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat dalam petitum gugatannya yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat IV membayar ganti rugi atas kerugian kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) serta permintaan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari.
20. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV uraikan diatas, Tergugat IV sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
21. Bahwa lebih lanjut pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah perjanjian sewa menyewa, sehingga Penggugat sebagai pihak yang menyewa merasa dirugikan akibat adanya eksekusi atas objek sewa hanya sebatas dapat meminta ganti rugi kepada pihak yang menyewakan yaitu Tergugat I dan Tergugat II.
22. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.
23. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, yang antara lain menyatakan:
  - 1) *"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;*
  - 2) *Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil."*
24. Bahwa tuntutan ganti rugi dan *dwangsoom* yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV sangatlah berpotensi membebani keuangan negara, padahal diketahui Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat IV.
25. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, **sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat IV yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat IV tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

26. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”** Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat IV **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### Dalam provisi :

- Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat.

#### Dalam pokok perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Simalungun dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim tanggal 18 Januari 2021 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

#### MENGADILI :

##### Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

Halaman 26 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.403.500,00 (satu juta empat ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti Akta-akta dan Relas-relas yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 57/Pdt.G/2020/PN.Sim bahwa Pembanding semula Penggugat pada hari Senin tanggal 1 Februari 2021 telah mengajukan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim tanggal 18 Januari 2021 diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2021;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021;
4. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun yang menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021;
6. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021;
7. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara ( inzage ) Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
8. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara ( inzage ) Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2021, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
9. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara ( inzage ) Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
10. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara ( inzage ) Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Terbanding IV semula Terbanding IV untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
11. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara ( inzage ) Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2021, yang telah memberikan kesempatan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk memeriksa

Halaman 28 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Tanggal 18 Januari 2021, Nomor 57/Pdt.G/2020/PN.Sim.;

Menimbang, bahwa ternyata pihak Pembanding tidak ada mengajukan memori banding maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan- pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim tanggal 18 Januari 2021, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat seluruh peraturan serta Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Sim. tanggal 18 Januari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 29 dari 30 Putusan Nomor 72/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 8 April 2021 oleh kami, ARDY DJOHAN S.H., sebagai Hakim Ketua, Dr.DAHLAN SINAGA, S.H.,M.H. dan SUPRIYONO, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta dibantu ELVY FARIDA SARAGIH, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding maupun Kuasanya

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. DAHLAN SINAGA, S.H.,M.H.

ARDY DJOHAN, SH,

Ttd

SUPRIYONO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd

ELVY FARIDA SARAGIH, S.H...

Perincian biaya perkara :

- |    |                          |                    |
|----|--------------------------|--------------------|
| 1. | Meterai putusan          | Rp 10.000,-        |
| 2. | Redaksi putusan          | Rp 10.000,-        |
| 3. | <u>Biaya Pemberkasan</u> | <u>Rp130.000,-</u> |

J u m l a h Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah)\_\_\_