



PUTUSAN
Nomor 66/Pdt.Bth/2022/PN Bnj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Febriansyah Putra, bertempat tinggal di Jl, Ember No.9 LK.II Kelurahan Nangka, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, Nangka, Binjai Utara, Kota Binjai, Sumatera Utara, sebagai Pelawan;

Lawan:

1. **Sudirman**, bertempat tinggal di Jl. SM. Raja Lk. II Kelurahan Nangka, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, Nangka, Binjai Utara, Kota Binjai, Sumatera Utara, sebagai Terlawan I;

2. **PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Iskandar Muda Medan**, berkedudukan di Jl. Iskandar Muda No.95, Babura, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara, Kel. Babura, Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai Terlawan II;

Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 November 2022 Terlawan II tersebut di atas telah memberikan Kuasa kepada 1. Alberth Magasi Rumahorbo, S.H.,M.H, 2. Ghema Clara Natra, S.H. 3. Sudarman Sinaga, semua kuasa tersebut di atas adalah pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan, yang selanjutnya disebut sebagai Terlawan II ;

Dedi Khairunas, bertempat tinggal di Jl. SM. Raja Lk. II Kelurahan Nangka, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, Nangka, Binjai Utara, Kota Binjai, Sumatera Utara, sebagai Turut Terlawan ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 22 November 2022 yang diterima dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 22 November 2022 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Bnj telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut :

Hal 1 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun duduk perkara PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) ini adalah sebagai berikut :

DALAM POSITA

I. TENTANG DASAR HUKUM PERLAWANAN (VERZET)

1. Pasal 206 ayat 6 Rbg / 195 ayat (6) HiR yang berbunyi: "Perlindungan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan barang yang disita itu MILIKNYA serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintah oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu ;
2. Pasal 1320 yang menyatakan "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
 - 1)kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - 2)kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - 3)suatu pokok persoalan tertentu;
 - 4)suatu sebab yang tidak terlarang.
3. Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan "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. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."
4. Pasal 1576 KUHPerdara yang menyatakan "dengan dijualnya barang yang disewa, suatu perserwaan yang dibuat sebelumnya, tidak lah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewa barang, jika ada suatu perjanjian yang demikian, Si Penyewa tidak berhak menuntut ganti-rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, Ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi".
5. Pasal 1577 KUHPerdara yang menyatakan "Pembeli dengan perjanjian membeli kembali tidak dapat menggunakan wewenangnya untuk memaksa penyewa mengosongkan barang yang disewa, sebelum ia menjadi pemilik mutlak dengan lewatnya tenggang waktu yang ditentukan untuk pembelian kembali."
6. Pasal 1550 KUHPerdara yang menyatakan "pihak yang menyewa diwajibkan karena sifat persetujuan dan dengan tak perlu adanya suatu janji itu :
 - 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa .

Hal 2 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- 3) memberikan si Penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.
7. Pasal 1033 RV yang menyatakan yang harus meninggalkan barang yang tidak terjual itu adalah pihak yang dikalahkan sanak saudaranya DAN BUKAN Pihak Penyewa Rumah.
8. Mahkamah Agung RI dalam buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dalam Administrasi Penyardikan menyatakan "Penundaan eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila perlawanan yang diajukan pihak ketiga di periksa dengan cara SEKSAMA dan SETELITI MUNGKIN, jika hasil pemeriksaan ternyata benar bahwa barang yang dieksekusi milik pelawan maka Eksekusi HARUS DITUNDA sampai ada perlawanan memperoleh Peraturan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht).

II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN

1. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan I telah mengadakan dan membuat perjanjian yang dibubuhi materai secukupnya berupa Perjanjian Sewa Meyewa Rumah atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN, maka telah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan "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 undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya, Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang telah dibuat dan disepakati antara Pelawan dengan Terlawan I adalah SAH dan sudah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut.
2. Bahwa karena itu Pelawan adalah Penyewa yang sah dan beritikad baik, maka Pelawan harus dilindungi oleh undang-undang sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Pasal 1550 KUHPerdara yang menyatakan "pihak yang menyewa diwajibkan karena sifat persetujuan dan dengan tak perlu adanya suatu janji itu:

Hal 3 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. memberikan si Penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.
- b. Pasal 1576 KUHPerdota yang menyatakan “dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidak lah diputuskan kecuali telah diperjanjikan pada waktu menyewa barang, Jika ada suatu perjanjian yang demikian, Si Penyewa tidak berhak menuntut sesuatu ganti-rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”.
- c. Pasal 1577 KUHPerdota yang menyatakan “Pembeli dengan perjanjian membeli kembali tidak dapat menggunakan wewenangnya untuk memaksa penyewa mengosongkan barang yang disewa, sebelum ia menjadi pemilik mutlak dengan lewatnya tenggang waktu yang ditentukan untuk pembelian kembali.”
3. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan I dengan Terlawan II dalam perkara perdata tersebut diatas.
4. Bahwa, akan tetapi tiba-tiba pada tanggal 09 November 2022 Pelawan sangat terkejut karena ada RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI Nomor: 2957 K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj yang ditunjukkan oleh SUDIRMAN (yang menyewakan tempat sengketa/Terlawan I) kepada Pelawan dan memerintahkan kepada Pelawan agar meninggalkan Rumah (Objek sengketa), sedangkan Pelawan adalah penyewa yang baik terhadap Obyek Sengketa tersebut.
5. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan I dalam perkara Perdata Nomor : 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj.
6. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa “....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.”

Hal 4 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj

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

7. Bahwa didalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Pasal 7 bagian (7.3) yang telah dibuat antara Pelawan dan Terlawan I menyatakan "Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan dijualnya (termasuk penjualan karena eksekusi jaminan) atau dipindahtangkannya tanah dan turutannya tersebut, atau dengan meninggalnya salah satu pihak. Dalam hal-hal tersebut perjanjian ini akan tetap diteruskan oleh ahli waris atau penerus hak dari masing-masing pihak sampai saat berakhirnya Masa Sewa." yang berarti Tanah dan rumah yang sedang dalam objek sengketa tersebut saat ini bukanlah Hak dari Para Terlawan melainkan masih menjadi Hak Pelawan karena Pelawan merupakan Penyewa yang Sah atas objek dalam sengketa tersebut.
8. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Huku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg";
9. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, Pelawan bermohon agar tidak dilakukannya sita jaminan/sita eksekusi terhadap objek sengketa yang saat ini juga menjadi objek atas Perjanjian sewa menyewa tersebut.
10. Bahwa lagi pula Perjanjian sewa menyewa rumah tersebut diatas telah dilakukan jauh sebelum adanya Perkara antara Terlawan I dengan Terlawan II, sehingga Pelawan selaku Penyewa dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi.
11. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor : 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj di Pengadilan Negeri Binjai antara Terlawan I dengan Terlawan II merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga.
12. Bahwa pelawan sebagai Penyewa yang sah atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN merasa sangat dirugikan sekali apabila diletakan sita jaminan terhadapnya.

Hal 5 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj

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

13. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Para Terlawan tersebut, serta rasa kecewa karena Pelawan tidak menyangka objek sewa ternyata menjadi objek sengketa atas perkara para terlawan, yang mana atas perkara tersebut mengakibatkan kerugian bagi Pelawan, baik Materil maupun Immateril.

Kerugian Materil

Adalah kerugian biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Pelawan untuk mengurus masalah ini, transportasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Kerugian Immateril

Adalah kerugian yang diderita Pelawan karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena harus dipaksa untuk keluar dari objek sewa yang sekarang telah menjadi objek sengketa tersebut. dan kerugian tidak terduga yang disebabkan oleh terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, serta membuat perasaan Pelawan menjadi tertekan. Apabila ini diperhitungkan dengan nilai, maka ditentukan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

14. Bahwa kerugian Pelawan baik Materil maupun Immateril diatas sesuai dengan :

1) Pasal 1365 KUH Perdata, disebutkan : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

2) Mengutip pendapat Profesor Rosa Agustina dalam buku Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. Hlm : 76, disebutkan :

“berdasarkan teori klasik tort law, ganti rugi diberikan untuk mengembalikan penggugat kepada posisi ketika perbuatan itu belum terjadi. Hal ini berbeda dengan tuntutan ganti rugi berdasarkan hubungan kontraktual, dimana ganti rugi itu bertujuan untuk menempatkan si penggugat pada posisi seandainya perjanjian itu terlaksana”.

15. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Pelawan khususnya terhadap perkara yang telah dilakukan oleh Para Terlawan, maka sekali lagi Pelawan bermohon agar tidak dilakukannya sita jaminan/sita eksekusi terhadap objek sengketa yang saat ini juga menjadi objek atas Perjanjian sewa menyewa tersebut sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

Hal 6 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa karena Perlawanan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi dalam tempo 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Para Terlawan.
17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Binjai untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Para Terlawan bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
18. Bahwa oleh karena Pelawan dalam mengajukan Perlawanan ini adalah untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Pelawan, maka Pelawan termasuk Pelawan yang beritikad baik (good opposant).

III. TENTANG PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DENDEN VERZET) OLEH PELAWAN TERHADAP TERLAWAN

Bahwa, Pelawan sangat keberatan atas perbuatan Terlawan yang telah bertindak kurang hati-hati dan tidak TELITI, karena Pelawan adalah Penyewa yang sah atas obyek sengketa tersebut. Yang seharusnya dipertanyakan terlebih dahulu kepada Pelawan.

DALAM PETITUM

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Binjai mengadili perkara ini yang amarnya adalah :

MENGADILI

1. DALAM PROVISI

Menetapkan menunda segala macam bentuk Eksekusi dalam Perkara Nomor: 2957 K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN sebelum ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Cracht).

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang baik (Good Opposant)
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang telah dibuat antara Pelawan dan Terlawan I adalah SAH.

Hal 7 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Penyewa yang Sah atas Objek terperkara.
5. Menyatakan Eksekusi tidak dapat dilaksanakan terhadap sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh di atasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN.
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya, sekian dan terimakasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan, Terlawan I, dan turut terlawan masing-masing hadir sendiri, kecuali Terlawan II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wira Indra Bangsa, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Binjai, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pelawan, terlawan I mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERLAWAN I secara tegas menolak Gugatan PELAWAN untuk seluruhnya kecuali yang TERLAWAN I akui secara tertulis dalam jawaban ini;
2. Bahwa benar TERLAWAN I telah menyewakan rumah sesuai dengan:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384, seluas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang beralamat di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara tertulis dan terdaftar atas nama SUDIRMAN.
3. Bahwa benar sebelumnya objek sengketa telah terlebih dahulu digunakan untuk tempat tinggal TERLAWAN I, dan TERLAWAN I sedari dahulu menjalankan usaha perdagangan, namun disebabkan kondisi keuangan TERLAWAN I yang sedang bermasalah dan persaingan usaha yang semakin banyak serta usaha yang dijalankan oleh TERLAWAN I terdampak oleh penyebaran Coronavirus

Hal 8 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Covid 19), Maka mengganggu terhadap perputaran usaha yang sedang dijalankan tersebut.

4. Bahwa selanjutnya pihak dari PELAWAN datang dan memberikan penawaran untuk penambahan modal, dengan syarat mengadakan sebuah Perjanjian Sewa Menyewa atas Rumah tersebut.
5. Bahwa oleh karena TERLAWAN I yang pada saat itu sedang membutuhkan uang, yang salah satu alasannya adalah untuk membayarkan hutang/tagihan yang ada kepada TERLAWAN II, maka dari itu terjadilah Perjanjian Sewa Menyewa antara PELAWAN dan TERLAWAN I.
6. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan PELAWAN yang menyatakan bahwa selama ini PELAWAN tidak mengetahui perihal sengketa antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN II, dimana sebenarnya sedari awal TERLAWAN I sudah memberitahu perihal sengketa tersebut dan PELAWAN sebagai penyewa sama sekali tidak merasa keberatan untuk menyewa rumah tersebut.
7. Bahwa dalam perkara a quo, TERLAWAN I tidak pernah mengusik PELAWAN selaku penyewa, oleh karenanya tidak berdasarkan hukum jika PELAWAN menyatakan bahwa TERLAWAN I telah melakukan wanprestasi;
8. Bahwa terhadap gugatan PELAWAN selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi satu persatu dan tidak diakui kebenarannya secara tertulis dalam jawaban ini. Mohon untuk dinyatakan di tolak oleh TERLAWAN I. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada ketua dan anggota majelis hakim pemeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:
 1. Menyatakan sah perjanjian sewa menyewa tertanggal 04 Desember 2019 antara PELAWAN dan TERLAWAN I;
 2. Menolak gugatan PELAWAN untuk selain dan selebihnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima;
 3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. ATAU:
Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – diilnya(ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa baik Pelawan maupun Terlawan I, masing-masing mengajukan kesimpulan tanggal 14 Februari 2023, sedangkan Terlawan II dan turut Terlawan tidak mengajukan kesimpulan ;

Hal 9 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan Provisi adalah sebagaimana tersebut di atas, agar Pengadilan Negeri Binjai menunda segala macam bentuk Eksekusi dalam Perkara Nomor: 2957 K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN sebelum ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Cracht) ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim tidak memutuskan tuntutan Provisi secara terpisah (tersendiri) akan tetapi terhadap tuntutan Provisi tersebut maka Majelis Hakim akan memutuskan bersama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut di atas pelawan meminta agar Pengadilan Negeri Binjai menunda segala macam bentuk Eksekusi dalam Perkara Nomor: 2957/K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj, dalam hal ini Majelis Hakim tidak cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan Provisi tersebut, karena terhadap putusan Perkara Nomor: 2957/K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini terbukti dimana terhadap permohonan Kasasi Pelawan telah diputuskan oleh Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI pada hari Rabu, 07 September 2022 dengan Nomor perkara 2957 K/Pdt/2022 1. dengan amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SUDIRMAN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Serta putusan Kasasi tersebut telah disampaikan kepada pemohon Kasasi oleh Jurisita Pengadilan Negeri Binjai yaitu pada tanggal 12 November 2022 ;

Hal 10 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap tuntutan Provisi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan Jawabannya tanggal 19 Januari 2023, walaupun didalam jawaban tersebut Pelawan I tidak menyatakan secara tegas tentang eksepsi, namun setelah Majelis Hakim diperhatikan jawaban tersebut maka Majelis Hakim menganggap itu adalah sebuah eksepsi yang pada pokoknya adalah setentang sewa menyewa atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN;

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh eksepsi dari Terlawan I, tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi tersebut telah masuk ke dalam bagian pokok perkara, sehingga seluruh eksepsi tersebut layak dan beralasan untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Binjai menunda segala macam bentuk Eksekusi dalam Perkara Nomor: 2957 K/Pdt/2022, Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara ;

Menimbang, bahwa perlawanan a quo diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang diatur undang-undang, oleh karena itu perlawanan tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa antara Pelawan dan Terlawan I telah mengadakan dan membuat Perjanjian Sewa Meyewa Rumah atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang

Hal 11 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN;

- Bahwa Pelawan tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai subjek oleh Terlawan I dalam perkara Perdata Nomor 22/Pdt.Bth/2021/PN.Bnj;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah menyangkut Perjanjian Sewa Meyewa Rumah atas sebidang tanah beserta segala apa yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1384/Nangka tanggal 21 Mei 2007, dengan luas tanah 197 m² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan SM Raja Lk.II Gang Ember Nomor 9, Kelurahan Nangka Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara antara Pelawan denga Terlawan I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti tertulis berupa :

1. Foto Copy sesua dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 1275010304570006 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Binjai telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda..... P-1;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Relaas Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor: 2957K/Pdt/2022. Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN Bnj, tanggal 9 Nopember 2022, dari Pengadilan Negeri Binjai, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda..... P-2;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 4 Desember 2019, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda.....P-3;
4. Foto Copy tanpa aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 1 Januari 2020 telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda.....P-4;
5. Foto Copy tanpa aslinya Kwitansi Pembayaran tanggal 10 Januari 2021 telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda.....P-5;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Hal 12 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Terlawan I di persidangan telah mengajukan bukti tertulis yaitu berupa:

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 1275010304570006 tanggal 17 Nopember 2020 atas nama Terlawan I, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda.....T-1;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No.12755010109080024 atas nama Kepala keluarga SUDIRMAN; tanggal 16 Oktober 2020, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Binjai telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda..... T-2;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan I tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Terhadap Terlawan 2 dan Turut Terlawan tidak mengajukan bukti Surat maupun saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Gugatan pelawan, jawaban dan pembuktian dari para pihak apakah pelawan dapat dikatakan pelawan yang beritikad baik atau tidak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti tertulis (surat) yang diajukan oleh Pelawan di persidangan adalah sebagai berikut satu demi satu;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.1 yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 1275010304570006 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Binjai atas nama Pelawan (Febriansyah Putra tanggal 11 Agustus 2020, P-2. Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor: 2957K/Pdt/2022. Jo Nomor: 22/Pdt.Bth/2021/PN Bnj, tanggal 9 Nopember 2022, dari Pengadilan Negeri Binjai, kepada terlawan I, P-3. Perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 4 Desember 2019, antara Pelawan dengan Terlawan I, P-4. Kwitansi Pembayaran tanggal 1 Januari 2020, sejumlah Rp. 30.000.000.- (Tiga puluh juta rupiah) antara Pelawan dengan Terlawan I, P-5. Kwitansi Pembayaran tanggal 10 Januari 2020, sejumlah Rp. 30.000.000.- (Tiga puluh juta rupiah) antara Pelawan dengan Terlawan I;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan eksekusi;

Menimbang, bahwa eksekusi adalah merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi termasuk tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara. Atau dengan kata lain, eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara di pengadilan, pelaksanaan putusan hakim. Sarwono, dalam "Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik", menyebutkan

Hal 13 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan terhadap putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari analisis data dapat disimpulkan mengenai alasan penundaan eksekusi yaitu adanya perlawanan dari pihak ketiga, alasan kemanusiaan, biaya eksekusi belum terpenuhi, alasan karena kepentingan pribadi dan alasan keamanan ;

Menimbang, bahwa pada azasnya perlawanan tidak menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi, kecuali segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditanggukuhkan, setidak tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) Rbg, Perlawanan tidak mencegah atau menunda pelaksanaan eksekusi kecuali jika pejabat yang memerintahkan dilakukannya penyitaan itu diperintahkan lain;

Menimbang, bahwa dalam hal perdamaian juga merupakan salah satu untuk dapat dinyatakan penundaan pelaksanaan eksekusi, namun selama proses persidangan ini berlangsung pihak pelawan tidak pernah melakukan perdamaian baik diluar pengadilan maupun didalam persidangan dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan perkara ini, dan bila memperhatikan pertimbangan tersebut diatas baik itu surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak pelawan yang tidak didukung dengan adanya surat perdamaian dari para pihak untuk mengakhiri perkara ini maka tidak ada dasar Hukum bagi pihak pelawan untuk menunda pelaksanaan eksekusi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Pelawan sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa oleh karena pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanannya tidak didukung dengan bukti yang kuat maka sudah sepantasnya gugatan perlawanan dari pihak pelawan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para Terlawan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawanan di tolak, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 163 HIR/283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang terkait;

Hal 14 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp.1.295.000,00.-(Satu juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Binjai, pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023, oleh kami Yusmadi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Maria Mutiara, S.H., M.H. dan Diana Gultom, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Binjai Nomor 66/Pdt.Bth/2022/PN Bnj tanggal 21 November 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Majelis tersebut, Rosenni Saragih, S.H., Panitera Pengganti dan Pelawan, Terlawan I akan tetapi tidak dihadiri oleh Terlawan II dan turut Terlawan .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Mutiara, S.H., M.H

Yusmadi, S.H., M.H.

Diana Gultom, S.H.

Panitera Pengganti,

Rosenni Saragih, S.H.

Hal 15 dari 16 hal Perkara Nomor. 66/Pdt.Bth/2023/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran Permohonan (PNBP).....	Rp.30.000,-
2. Biaya proses/ATK.....	Rp.75.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp.1.130.00.-
4. Biaya PNBP Panggilan	Rp.40.000,-
5. Biaya Materai	Rp.10.000,-
6. Biaya Redaksi	Rp.10.000,-
Jumlah.....	Rp.1.295.000,00.-

(satu juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

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)