

LAPORAN PENELITIAN



**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG
SEDANG DISEWAKAN TANPA MENIMBULKAN
KERUGIAN BAGI PENYEWA
(Studi Kasus Putusan No. 177/PDT.G/2019/PN.JKT.UT
Jo No. 485/PDT.G/2017/ PN.JKT.UTR)**

Tim Peneliti:

1. Ketua Peneliti : Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., Sp.N., M.H NIDN 9903010565
2. Anggota Peneliti : Nabila Safira, S.H., M.Kn. NPM 5618221057

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASILA
GENAP 2020/2021**



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASILA**

PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN

1. Judul Penelitian : Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sedang Disewakan Tanpa Menimbulkan Kerugian Bagi Penyewa (Studi Kasus Putusan No. 177/PDT.G/2019/PN.JKT.UT Jo. No. 485/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR)
2. Ketua Tim Peneliti :
 - a. Nama Lengkap : Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N
 - b. NIDN : 0002055401
 - c. Jabatan Akademik : Dosen
 - d. Nomor Handphone : 082115878818
 - e. Alamat email : profesoroka@gmail.com
3. Anggota Tim Peneliti :
 - a. Nama Lengkap : Nabila Safira, S.H., M.Kn.
 - b. NIM : 5618221057
 - c. Nomor Handphone : 081382499660
 - d. Alamat email : nabilabasrie@gmail.com
4. Sumber Biaya Penelitian : Program Studi Kenotariatan
5. Periode Penelitian : Genap Tahun Akademik 2020/2021
6. Jangka Waktu Penelitian : 4 bulan
7. Besaran Biaya Penelitian : Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah)

Jakarta, September 2021

Mengetahui,
Ketua Prodi

Ketua Peneliti,

Dr. Yoyo Arifardhani, S.H., M.M., LL.M.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N.

Menyetujui,
Kepala UPPM

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H., Sp.N.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya penelitian ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya, semoga dapat bermanfaat bagi lembaga dan siapa saja yang berkenan membacanya. Penelitian yang berjudul **EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG DISEWAKAN TANPA MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENYEWA (Studi Kasus Putusan No. 177/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR Jo No. 485/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR)** dilakukan secara kolaborasi antara dosen dengan mahasiswa sebagai wujud Tridharma dalam bidang penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.

Untuk itu, kami menyampaikan terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, informasi, penjelasan, dan saran-saran yang sangat berguna dalam penelitian ini, antara lain kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Yoyo Arifardhani, S.H., M.M. LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
2. Ibu Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., Sp.N., M.H. selaku Kepala UPPM Prodi Magister Kenotariatan.
4. Dosen dan staff sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan.

Semoga hasil penelitian ini dapat mendukung proses pembelajaran dan dapat dipublikasikan dalam jurnal ilmiah serta dapat dijadikan bahan sosialisasi kepada masyarakat dalam melakukan pengabdian kepada masyarakat.

Jakarta, September 2021
Peneliti

Tim Peneliti : Ketua Peneliti : Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., Sp.N., M.H.
Anggota Peneliti : Nabila Safira, S.H., M.Kn.
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sedang
Disewakan Tanpa Menimbulkan Kerugian Bagi Penyewa (Studi
Kasus Putusan No. 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut Jo No.
485/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Utr)

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Terhadap objek sewa menyewa telah dibebankan dengan hak tanggungan, apabila terjadi penjualan terhadap objek yang disewa, tetap saja pihak penyewa yang jujur dilindungi oleh hukum, kecuali ada hal lain yang telah diperjanjikan. Itu sebabnya dalam hak kebendaan mengenai *droit de suite*, sehingga perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa-menyewa. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai rumah yang sedang disewakan dapat dijadikan obyek jaminan hak tanggungan dan objek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pengumpulan data menggunakan data sekunder. Dalam menganalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang rumah yang sedang disewakan dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan asas *droit de suite* (hak kebendaan) yang melekat pada objek sewa menyewa yaitu hak sewa senantiasa mengikuti bendanya walaupun barang yang disewanya senantiasa berpindah tangan atau dijual oleh pemiliknya. Objek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi akan tetapi tidak menghapuskan masa sewa yang masih berjalan sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Kecuali jika sebelumnya telah diperjanjikan bahwa jika rumah dijual maka sewa menyewa putus. Apabila si penyewa diwajibkan untuk mengosongkan objek sewa menyewa maka penyewa berhak untuk meminta ganti kerugian.

Kata Kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan, Kerugian

*Research Team : Lead Researcher: Prof.Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H.,Sp.N.
Member: Nabila Safira, S.H., M.Kn.*

Study Program : Master of Notary

Thesis Title : Execution of the Collateral Object of the Mortgage Which Is Being Leased Without Causing Any Loss to the Tenant (Case Study of Decision No.177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Ut Jo No.485/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Utr)

ABSTRACT

A lease is an agreement, whereby one party binds himself to provide enjoyment of an item to another party for a certain period of time, with the payment of a price that is agreed by the latter. The object of lease has been charged with mortgage rights, if there is a sale of the object being rented, the honest tenant is still protected by law, unless something else has been agreed. That is why in the material rights regarding droit de suite, so that the legal act of buying and selling does not abolish the lease. The formulation of the problem in this thesis, regarding the house that is being rented can be the object of the guarantee of the mortgage and the object of the guarantee of the mortgage that is being rented can be executed. This thesis uses a normative research method with data collection using secondary data. In qualitatively analyzing to get conclusions about the house being rented, it can be used as an object of guarantee rights based on the principle of droit de suite (property rights) attached to the object of lease, namely the right to lease always follows the object even though the goods being rented constantly change hands or are sold by the owner. . The collateral object that is being leased can be executed but it does not cancel the lease period that is still running according to what was previously agreed. Unless it has been previously agreed that if the house is sold, the lease breaks up. If the tenant is obliged to vacate the rental object, the lessee has the right to ask for compensation.

Keywords: Execution, Mortgage, Loss

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian	10
1. Sifat penelitian atau jenis penelitian	10
2. Pendekatan masalah	11
3. Sumber data	11
4. Analisa data	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA, TEORI DAN KONSEP	13
A. Kajian Pustaka	13
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan	13
a. Pengertian Hak Tanggungan	13
b. Dasar hukum Hak Tanggungan	16
2. Objek Hak Tanggungan	17
3. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan	18
4. Syarat Spesialitas dan Publisitas	20
5. <i>Droit De Preference</i> dan <i>Droit De Suite</i>	22
6. Akta Pembebanan Hak Tanggungan	25

7. Sertifikat Hak Tanggungan	31
8. Eksekusi Hak Tanggungan	32
9. Sewa Menyewa	34
B. Teori Kepastian Hukum	35
C. Konsep	38
BAB III ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Rumah yang Sedang Disewakan dapat Dijadikan Obyek Jaminan Hak Tanggungan	40
1. Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut	40
a. Duduk Perkaranya.....	40
b. Alasan Penggugat	43
c. Alasan Tergugat	45
d. Pertimbangan Hakim	45
e. Putusan Hakim	46
2. Pendapat Penulis dan Pakar	47
a. Tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa	47
b. Tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa	50
c. Tentang objek perjanjian sewa menyewa dijadikan obyek jaminan hak tanggungan	52
B. Obyek Jaminan Hak Tanggungan yang Sedang Disewakan Dieksekusi	54
1. Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr	54
a. Duduk Perkaranya	54
b. Alasan Penggugat	59
c. Alasan Tergugat	62
d. Pertimbangan Hakim	64
e. Putusan Hakim	66
2. Pendapat Penulis dan Pakar	67
a. Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Terhadap Objek Sewa Menyewa	67

b. Tentang eksekusi hak tanggungan berdasarkan asas <i>droit de suite</i>	70
BAB IV PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.¹

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut diatas maka apabila debitur cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitur sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitur maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUHPerduta.

Memang Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi dibidang agraria, seperti yang ketentuan-ketentuan pokoknya diatur

¹ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007), hlm. 33.

dalam UUPA, dimana dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. berdasarkan amanat Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut maka kemudian lahir Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan hipotek dan creditverband seperti disebutkan oleh Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai creditverband sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPer Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.²

Definisi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu:

² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, (Semarang: fakultas Hukum Undip, 2007),

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagikan kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Seperti telah disebutkan di atas, Hak Tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditor yang diutamakan atau diistimewakan (preferen). Seperti kita ketahui dalam KUHPerdara, kreditor dibedakan antara kreditor konkuren dan kreditor preferen.

Di dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

³ Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta: Penerbit Alumni, 1999), hlm. 41.

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.⁴

Putusan pengadilan ini dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan putusan pengadilan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 (delapan) bulan memenuhi putusan suka rela. Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan dengan suka rela, baru pelaksanaan yang sesungguhnya dimulai. Jadi dapat disimpulkan, bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.

Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara Debitur dan Kreditur dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu

⁴ Riduan Syahrani, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 117.

keadaan dimana debitor tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.

Perjanjian antara kreditor dan debitor yang tidak dipatuhi dapat menimbulkan hambatan atau kesulitan bagi kreditor untuk melakukan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan yang prakteknya obyek hak tanggungan masih ditempati oleh debitor atau pihak ketiga. Obyek hak tanggungan disewakan oleh debitor kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditor.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1575 KUHPer. Begitu juga dengan dijualnya yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576). Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan ke lain tangan. Dengan mengingat maksud undang-undang ini, maka perkataan dijual dalam Pasal 1576 KUHPerdara sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas), hingga

tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan hak milik, seperti tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan sebagainya. Pendeknya kata dijual ditafsirkan sangat luas, sehingga menjadi dipindahkan miliknya.

Dalam penelitian ini, fakta hukum mengenai objek perjanjian sewa menyewa telah dialihkan melalui jual beli berdasarkan Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut yang menguraikan:

Diketahui telah terjadi perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Tanty Lena, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK.Menkeh & HAM RI No: C-281 HT.03.01-TH.2006, antara Budi Susanto (Penggugat) dengan Siertje Tanoto (Tergugat). di dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo disebutkan pada Pasal 2 tentang masa berlakunya sewa serta harga sewa pertahunnya, dimana antara Penggugat dengan Siertje Tanoto (Tergugat) telah bersepakat terhadap objek sewa menyewa a quo akan disewakan Tergugat kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 10 tahun yang dimulai sejak Tanggal 30 Juni 2014 dan berakhir pada Tanggal 30 Juni 2024 dengan harga sewa pertahunnya yang mencapai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah).

Budi Susanto (Penggugat) yang sudah berbaik hati dengan menyetujui permintaan Siertje Tanoto (Tergugat) untuk menyewa rumahnya bahkan sampai dengan masa sewa sekaligus beserta pembayaran sewa selama 10 (sepuluh) tahun demi bisa membantu Siertje Tanoto (Tergugat) melewati masalah finansialnya, Siertje Tanoto (Tergugat) justru dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Budi Susanto (Penggugat) agar segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akan diserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Siertje Tanoto (Tergugat) telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan.

Faktanya terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek

sengketa a quo telah jatuh kepada pihak lain, hal mana Putusan tersebut dijadikan alasan oleh Siertje Tanoto (Tergugat) untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa secara sepihak.

Tindakan sepihak dari Siertje Tanoto (Tergugat) untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa dengan Budi Susanto (Penggugat) semakin ketara jelas manakala pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya pada tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan/perantaraan pintu objek sengketa a quo tanpa persetujuan dari Budi Susanto (Penggugat), dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokan/perantaraan pintu tersebut adalah pada saat karyawan Budi Susanto (Penggugat) yang menempati objek sengketa a quo kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa tersebut tiba-tiba digembok/dirantai oleh Siertje Tanoto (Tergugat) tanpa sepengetahuan dari Budi Susanto (Penggugat), yang kemudian setelah itu karyawan Budi Susanto (Penggugat) membuka paksa gembok/rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Siertje Tanoto (Tergugat) yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Budi Susanto (Penggugat) perihal perintah agar Budi Susanto (Penggugat) keluar dari objek sewa menyewa a quo.

Berdasarkan uraian singkat duduk perkara di atas, diketahui bahwa keberadaan objek sewa menyewa berupa rumah yang dilakukan dapat dijamin dan dapat dilakukan eksekusi kepada pihak ketiga berdasarkan *droit de suite* (hak sewa senantiasa mengikuti bendanya walaupun barang yang disewanya senantiasa berpindah tangan atau dijual oleh pemiliknya).

Dengan hadirnya pihak ketiga (Pembeli) rumah yang sedang disewakan, memunculkan masalah hukum tentang keberlanjutan perjanjian sewa-menyewa tersebut karena kepemilikan terhadap rumah tersebut beralih ke pihak ketiga. Hukum juga telah mengantisipasi kemungkinan hal-hal seperti itu. Apabila terjadi penjualan terhadap objek yang disewa, tetap saja pihak penyewa yang jujur dilindungi oleh hukum, kecuali ada hal lain yang telah diperjanjikan. Itu sebabnya dalam hak kebendaan mengenai *droit de suite*, sehingga perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa-menyewa. Artinya, pemilik suatu bangunan boleh saja menjual bangunan yang dimiliki kepada siapa saja yang

dikehendaknya, namun terhadap mereka yang sedang menyewa tidak dapat diusir begitu saja semata-mata karena bangunan itu telah beralih kepada pemilik lain.⁵

Penelitian ini bukanlah penelitian satu-satunya yang pernah dilakukan, sebelumnya ada beberapa penelitian yang mengkaji tentang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perjanjian sewa menyewa. Peneliti mengambil 3 (tiga) penelitian sebagai penelitian terdahulu yang relevan.

1. Penelitian Wikan Triargono dengan judul tesis “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Asas *Droit De Suite* Pada Jaminan Fidusia”, pada Universitas Islam Indonesia tahun 2017, dengan rumusan masalah mengenai:
 - a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Perkreditan Rakyat “Artha Agung” Yogyakarta?
 - b. Upaya-upaya hukum apakah yang dimiliki oleh kreditor setelah debitor wanprestasi?

Dibandingkan dengan penelitian penulis dengan judul “Kajian *Droit De Suite* Pada Rumah Yang Sedang Disewakan Dan Dijaminkan Serta Dapat Di Eksekusi (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut) terdapat perbedaan dalam pembahasan mengenai fakta hukum berdasarkan putusan perkara dan kajian perlindungan hukum, jaminan fidusia dengan penerapan asas *droit de suite* dan sewa menyewa.

2. Penelitian I Made Sarjana dengan judul penelitian “Menguji Asas *Droit De Suite* Dalam Jaminan Fidusia”, pada Universitas Udayana tahun 2015, dengan rumusan masalah mengenai apakah pihak kreditur pemegang jaminan fidusia sudah mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan prinsip-prinsip hukum jaminan? Dibandingkan dengan penelitian penulis dengan judul “Kajian *Droit De Suite* Pada Rumah Yang Sedang Disewakan Dan Dijaminkan Serta Dapat Di Eksekusi (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Ut) terdapat perbedaan dalam pembahasan mengenai fakta hukum berdasarkan putusan perkara dan penerapan asas

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 13.

dorit de suite dalam jaminan fidusia dengan penerapan asas *droit de suite* dan sewa menyewa.

3. Penelitian Ellies Daini dengan judul tesis “Tinjauan Hukum Atas Asas *Droit De Suite* Dihubungkan Dengan Perlindungan Terhadap Kreditur Dan Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Dalam Jaminan Fidusia”, pada Universitas Indonesia tahun 2011, dengan rumusan masalah mengenai
 - a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang jaminan fidusia?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ke tiga yang beritikad baik, yang menerima pengalihan benda jaminan fidusia?

Dibandingkan dengan penelitian penulis dengan judul “Kajian *Droit De Suite* Pada Rumah Yang Sedang Disewakan Dan Dijaminkan Serta Dapat Di Eksekusi (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut) terdapat perbedaan dalam pembahasan mengenai fakta hukum berdasarkan putusan perkara dan penerapan asas dorit de suite dalam jaminan fidusia dengan penerapan asas *droit de suite* dan sewa menyewa.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat ke dalam penelitian tesis yang berjudul “**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG DISEWAKAN TANPA MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENYEWA (Studi Kasus Putusan No. 177/PDT.G/2019/PN.JKT.UT Jo No. 485/PDT.G/2017/ PN.JKT.UTR).**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini, adalah:

1. Apakah rumah yang sedang disewakan dapat dijadikan obyek jaminan hak tanggungan?
2. Apakah obyek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini, mengenai:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis rumah yang sedang disewakan dapat dijadikan obyek jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis obyek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat penelitian ini secara teoritis, diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu hukum Perdata mengenai perjanjian dan jaminan, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa.
2. Manfaat Praktis, diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, memberi informasi, bermanfaat bagi masyarakat dan akademisi dalam memperluas serta memperdalam ilmu hukum khususnya obyek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi.

E. Metode Penelitian

1. Sifat atau Jenis Penelitian

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶ Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.⁷

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini disesuaikan dengan tipe penelitian yang diambil penulis. Oleh karena itu pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan

⁶ Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 7

⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM, 1986), hlm. 3

(*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

3. Sumber Data

Teknik penyajian data untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam penelitian melalui data sekunder. Data sekunder adalah menelaah maupun mengutip langsung dari sumber tertulis lainnya yang berhubungan dengan masalah yang dapat digunakan sebagai landasan teorinya.⁸ Atau dengan menggunakan fasilitas atau sarana perpustakaan untuk melengkapi data yang sudah ada.

Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.⁹ Bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini yakni:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Buku III KUHPerdata tentang Perikatan
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 - 5) Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut.
 - 6) Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Utr
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah.¹⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain:

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, hlm. 3-4.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 5-6.

- 1) Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Hukum Benda dan Hukum Perkawinan*;
 - 2) R. Subekti, *Hukum Perjanjian*;
 - 3) Peter Mahmud Marzuki judul buku *Penelitian Hukum*;
 - 4) Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji judul buku *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.
- c. Bahan Hukum Teriser, yaitu: “bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder”.¹¹ Bahan hukum tertier yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Ensiklopedia.

4. Analisa Data

Dalam istilah teknisnya, yakni metode analisis data yang proses kerjanya meliputi penyusunan dan penafsiran data,¹² atau menguraikan secara sistematis sebuah konsep atau hubungan antar konsep.¹³ Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif adalah dari mulai meneliti sampai menyajikan dalam keadaan ringkas dan dikerjakan dilapangan. Sebab akan ada banyak data yang tidak terekam dan peneliti telah lupa akan penghayatan situasinya, sehingga berbagai hal yang berikut berubah menjadi fragmen-fragmen yang tidak berarti.¹⁴

¹¹ *Ibid.*

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005), hlm. 35.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 23.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA, TEORI DAN KONSEP

A. Kajian Pustaka

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:¹⁵

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, Pasa 1 angka 1.

Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.¹⁶ Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada prinsip hukum perdata menganut asas perlekatan vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 KUHP). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut:¹⁷

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan

¹⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), hlm. 12.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 32.

itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.¹⁸

- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas, maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.¹⁹

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan.

Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata

¹⁸ Sutan Remy Sjahdani, (a) *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 383

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 15, 38

lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.²⁰

Dalam hal penguasaan hak guna bangunan di desa-desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan/tanaman yang berada di atasnya sedangkan untuk daerah perkotaan asas pemisahan horizontal tidaklah dapat dipertahankan lagi secara mutlak.

b. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek hipotek dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.²¹

Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *credietverband*. Perintah Pasal 51 Undang-Undang

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hlm. 190.

²¹ *Ibid.*, hlm. 191.

No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

2. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:²²

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa:²³

- a. Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-undang tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

²² Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 146.

²³ *Ibid.*

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari 3 (tiga) macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain.

3. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan

Di dalam Pasal 8 dan 9 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian hak tanggungan. Subjek hak tanggungan meliputi Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima atau Pemegang Hak Tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan

yang bersangkutan.²⁴ Dengan demikian, karena objeknya Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Negara. Sebagai pemberi hak tanggungan bisa debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitor dengan membebankan tanah miliknya. Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan yang ada di Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut harus ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada (telah ada dan masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan adalah suatu persoalan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut ketentuan Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut, Direksi wajib meminta

²⁴ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 8.

persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan.²⁵

Selanjutnya menurut Pasal 88 ayat (4) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut, bahwa untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu, diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan.

b. Penerima Hak Tanggungan

Pasal 9 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan.

4. Syarat Spesialitas dan Publisitas

a. Syarat Spesialitas

Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya.²⁶

²⁵ Sudaryanto. W, "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan", Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

²⁶ Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 383.

Asas spesialitas pada objek jaminan mengandung pengertian bahwa objek yang dibebankan menjadi jaminan ditentukan secara spesifik. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan: Akta jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
- 2) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- 3) Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- 4) Nilai penjamin
- 5) Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia

Ketentuan-ketentuan di atas menunjukkan bahwa objek jaminan pada jaminan-jaminan kebendaan selalu harus bersifat spesifik (khusus) berdasarkan jenis ukuran dan sifatnya, hal ini untuk memudahkan pihak kreditur dalam melakukan identifikasi pada saat hendak melakukan penjualan secara langsung.²⁷

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan.

b. Syarat Publisitas

Asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan. Untuk sahnya pembebanan hak tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Asas publisitas ini

²⁷ *Ibid.*, hlm. 384.

merupakan setiap pembebanan jaminan dilakukan secara terbuka dan tegas, tidak dilakukan secara diam-diam dan tersembunyi, menurut asas publisitas ini setiap pembebanan jaminan wajib didaftarkan di tempat dimana Undang-Undang telah menunjuk tempat pendaftaran tersebut.

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, didaftarkannya hak tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.²⁸

Dalam jaminan fidusia ketentuan tentang pendaftaran diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyebutkan bahwa “Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan”, dan Pasal 12 disebutkan bahwa pendaftaran tersebut dilakukan di kantor pendaftaran fidusia pada Departemen Kehakiman yang saat ini menjadi Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Setelah jaminan fidusia didaftarkan, maka berlaku fictie hukum bahwa setiap orang akan dianggap mengetahui tentang pemberian jaminan tersebut, sehingga penerima jaminan dapat mempertahankan objek jaminan tersebut kepada siapapun, dan sebagai kelanjutan dari asas publisitas ini adalah bahwa pihak pemegang jaminan dapat melakukan eksekusi objek jaminan di tangan siapapun benda tersebut berada.

5. *Droit De Preference dan Droit De Suite*

a. *Droit De Preference*

Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan dibandingkan kreditur yang lain. Asas ini dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²⁸ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 15 ayat (1).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merumuskan:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Asas *droit de preference* berarti hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor-kreditor lainnya. Hak Tanggungan bisa dibebankan lebih dari satu kreditor. Penentuan peringkat hak tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Apabila pendaftarannya dilakukan pada saat yang bersamaan barulah peringkat hak tanggungan ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan APHT. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merumuskan:²⁹

- 1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- 2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- 3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

²⁹ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 5

Kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor-kreditor lainnya kemudian diterapkan didalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merumuskan:

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek 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.

Ketentuan dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada dasarnya mengatur bahwa hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahulukan kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual tanah yang menjadi obyek hak tanggungan apabila debitur yang memberikan hak tanggungan melakukan wanprestasi. Ini diartikan bahwa kreditor memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan dari obyek yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan lebih besar dari nilai pertanggungan yang tercantum dalam APHT maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur selaku pemberi hak tanggungan.

b. *Droit De Suite*

Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain. Asas ini termuat dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merumuskan, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Asas ini disebut juga sebagai asas *droit de suite*. Pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak

untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti kerugian.³⁰

6. Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 10 ayat (2) menyebutkan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tahap pemberian hak tanggungan ini didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:³¹

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut antara lain menyatakan, perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang tersebut dapat dibuat

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 171.

³¹ Indonesia, UU No. 4 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 10 ayat (1).

dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian kredit tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat perseorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”³²

Dapat disimpulkan bahwa ketentuan di atas menyebutkan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kedudukannya sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan

³² *Ibid.*, Pasal 10 ayat (2).

APHT, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan akta otentik.

Untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini:³³

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.³⁴

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sehingga jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Adapun konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan pada ayat (1) dari Pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud adalah batal demi hukum, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu syarat dari Pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan tidak sekadar dikemukakan dalam penjelasan dari Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan itu. Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas,

³³ *Ibid.*, Pasal 11 ayat (1).

³⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 66-68.

PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan.³⁵

Selanjutnya dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan janji-janji antara lain:³⁶

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulun dari pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hal yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.

³⁵ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 289.

³⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditian Pada Bank*, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hlm. 80.

- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
 - 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
 - 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
 - 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberian Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
 - 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
 - 11) Janji yang dimaksud Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun yang menjadi tata cara pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:³⁷

- 1) Setelah dilakukannya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

³⁷ *Ibid.*, Pasal 13 ayat (1).

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.

- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Di dalam Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa:³⁸

- 1) Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;
- 3) Sertifikat 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 akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

³⁸ *Ibid.*, Pasal 14.

- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan-ketentuan yang ada pada ayat ini menegaskan adanya kekuatan eksekutorial atas sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

7. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.³⁹ Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁴⁰

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku

³⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 450.

⁴⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Pasal angka 9.

sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.⁴¹

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi berasal dari kata “*executive*” yang berarti pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau titel keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.⁴²

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.⁴³

Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah dikarenakan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagai mana mestinya, walaupun pihak yang bersangkutan telah memberi peringatan atau

⁴¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 451.

⁴² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2006), hlm. 6.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 8.

somasi 3 kali berturut turut oleh kreditur. Dalam hal ini perlu diketahui yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Eksekusi dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, sebagaimana disajikan berikut ini antara lain:

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. eksekusi ini diatur di dalam Pasal 196 HIR
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur di dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti yang dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur di dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR) dan
- d. Eksekusi parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata.⁴⁴

⁴⁴ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja. Grafindo Persada, 2005), hlm. 189.

9. Sewa Menyewa

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada Pasal 1548 KUHPer sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁴⁵

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁴⁶ Menurut Wiryo Projudikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁴⁷

Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁴⁸ Berdasarkan defenisi tersebut, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

⁴⁵ Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), hlm. 12- 13.

⁴⁶ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 3.

⁴⁷ Wiryo Projudikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumnii, 1981), hlm. 190.

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 220

Menurut Pasal 1553 KUHPer, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh sipemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Namun, menurut Soebekti, risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdota suatu perjanjian berakhir dikarenakan:⁴⁹

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu

B. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Sehingga, tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang

⁴⁹ Wiryono Projodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 191.

jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁵⁰

Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan, dari tuntutan itu harus dipenuhi.⁵¹ Namun demikian, pada paradigma positivisme bahwa sistem hukum tidak diadakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat, melainkan hanya sekedar melindungi kemerdekaan individu. Kemerdekaan individu tersebut senjata utamanya adalah kepastian hukum. Paradigma positivisme berpandangan demi kepastian hukum maka keadilan dan kemanfaatan boleh dikorbankan. Pandangan positivisme yang telah mereduksi hukum sehingga telah menjadi sesuatu yang sederhana, linear mekanistik dan deterministik maka apabila dilihat lagi, hukum tidak lagi dengan pranata manusia melainkan hanya sekedar media profesi.⁵²

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Menurut Gustav Radburch, terdapat 2 (dua) macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam arti dari hukum. Hukum yang berasal menjamin banyak kepastian hukum dalam

⁵⁰ LJ. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 11.

⁵¹ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Paham Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2015), hlm. 18.

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta Press, 2010), hlm. 161.

masyarakat adalah hukum yang berguna kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang.

Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis. Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkeliskheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.⁵³

Kepastian hukum merupakan kesesuaian yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksana tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.⁵⁴

Dalam penelitian ini, mengenai pengertian kepastian hukum apabila dikaitkan dengan asas *droit de suite* yaitu suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun. *Droit de suite* ini memberikan kepastian hukum terhadap objek yang disewakan dapat dijadikan objek jual beli dan objek hak tanggungan, dikarenakan hak yang terdapat dalam objek sewa menyewa dapat menjadi objek jual beli dan menjadi objek hak tanggungan tetap mengikuti pemilik objek tersebut.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Sehingga kepastian hukum secara materil adalah merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat dan ada akibat hukumnya apabila tidak dilaksanakan. Sedangkan kepastian hukum secara formilnya adalah mengenai berdasarkan fakta atau kenyataan untuk menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaan dalam pelaksanaannya.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 147.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 160.

C. Konsep

Kerangka konseptual menggambarkan hubungan antar konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti, suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.⁵⁵ Adapun untuk menghindari terjadi kesimpangsiuran mengenai pengertian dan penulisan dalam tesis ini, maka disusunlah kerangka konseptual sebagai berikut:

1. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan kredit bank dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasar sudut pandang tertentu, misal cara terjadinya, sifatnya, kebendaan yang dijadikan objek jaminan dan lain sebagainya.⁵⁶
2. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁵⁷
3. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.⁵⁸
4. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.⁵⁹

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 132.

⁵⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 45.

⁵⁷ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 1.

⁵⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

⁵⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁶⁰
6. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶¹
7. Sewa menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁶²
8. Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.⁶³
9. Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶⁴

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

⁶¹ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 2.

⁶² R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), hlm. 381.

⁶³ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana*, UU No. 8 Tahun 1981, Pasal 1 angka 11.

⁶⁴ M.Yahya Harahap. *Op. Cit.*, hlm. 8.

BAB III

ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Rumah yang Sedang Disewakan dapat Dijadikan Obyek Jaminan Hak Tanggungan

1. Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Ut

a. Duduk Perkaranya

Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari oleh suatu Perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Tanty Lena, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK. Menkeh & HAM RI No. C-281 HT.03.01-TH.2006, yang selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Sewa Menyewa.

Di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* disebutkan pada Pasal 2 tentang masa berlakunya sewa serta harga sewa pertahunnya, dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat terhadap objek sewa menyewa *a quo* akan disewakan Tergugat kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 10 tahun yang dimulai sejak Tanggal 30 Juni 2014 dan berakhir pada Tanggal 30 Juni 2024 dengan harga sewa pertahunnya yang mencapai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)

Adapun selain masa berlaku serta harga sewa, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* tersebut juga diterangkan bahwa Tergugat menjamin objek sewa *a quo* merupakan miliknya sendiri dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak manapun ataupun terdapat hak dari pihak manapun yang melekat di atas objek sewa menyewa *a quo*

tersebut sehingga Penggugat berhak untuk menikmati objek sewa menyewa *a quo* secara utuh tanpa gangguan dari pihak manapun. Dimana hubungan sewa menyewa *a quo* berawal dari keinginan Penggugat yang ingin memiliki *home base*/tempat tinggal di Jakarta saat Penggugat berada di Jakarta guna menjalankan bisnisnya, dimana pada saat itu Tergugat yang notabene teman lama Penggugat bercerita kepada Penggugat bahwa dirinya sedang mengalami masalah keuangan sehingga menawarkan rumahnya untuk disewakan kepada Penggugat yang tidak ingin memberikan bantuan cuma-cuma kepada Tergugat serta atas dasar pertimbangan ekonomis daripada Penggugat menginap di hotel sehari-hari setiap minggunya maka pada akhirnya Penggugat memutuskan untuk menerima tawaran Tergugat untuk menyewa rumahnya *in casu* objek sewa menyewa *a quo*. Namun karena di sisi lain Penggugat kasihan kepada Tergugat maka Penggugat memberikan kebijaksanaan kepada Tergugat dengan membolehkannya menempati objek sewa *a quo* manakala Penggugat tidak sedang berada di Jakarta.

Ibarat air susu dibalas dengan air tuba, Penggugat yang sudah berbaik hati dengan menyetujui permintaan Tergugat untuk menyewa rumahnya bahkan sampai dengan masa sewa sekaligus beserta pembayaran sewa selama 10 (sepuluh) tahun demi bisa membantu Tergugat melewati masalah finansialnya, Tergugat justru dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Penggugat agar Penggugat segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akan diserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Tergugat telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan.

Hal tersebut sontak mengagetkan Penggugat yang tidak tahu menahu tentang persoalan hukum yang sedang dihadapi oleh Tergugat, hal mana di dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* Tergugat telah menyatakan bahwa objek sewa menyewa *a quo* terbebas dari tuntutan hukum dari pihak manapun sehingga selama masa berlaku

sewa Penggugat secara utuh memiliki hak untuk menikmati objek sewa menyewa secara penuh. Akan tetapi hal tersebut layaknya sebuah dongeng semata manakala faktanya terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa *a quo* telah jatuh kepada pihak lain, hal mana Putusan tersebut dijadikan alasan oleh Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa secara sepihak.

Adapun tindakan sepihak dari Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa dengan Penggugat semakin ketara jelas manakala pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya pada Tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan/ perantaian pintu objek sengketa *a quo* tanpa persetujuan dari Penggugat, dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokan/perantaian pintu tersebut adalah pada saat karyawan Penggugat yang menempati objek sengketa *a quo* kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa tersebut tiba-tiba digembok/dirantai oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang kemudian setelah itu karyawan Penggugat membuka paksa gembok/rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Tergugat yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Penggugat perihal perintah agar Penggugat keluar dari objek sewa menyewa *a quo*.

Setelah peristiwa tersebut, Penggugat segera menghubungi Tergugat dengan tujuan ingin menanyakan kejelasan serta tanggung jawab Tergugat kepada Penggugat dikarenakan rumah tersebut masih dalam masa sewa, namun demikian Tergugat tidak dapat dihubungi oleh Penggugat dan terkesan tidak kooperatif. Demi menghindari hal-hal yang dapat merugikan Penggugat dan agar Penggugat tidak tersangkut paut dengan masalah Tergugat, maka Penggugat segera memerintahkan karyawannya untuk keluar dari objek sewa menyewa *a quo* sampai dengan persoalan dengan Tergugat menemukan kejelasan.

Atas sikap yang tidak kooperatif dari Tergugat maka Penggugat menegur Tergugat dengan mengirimkan Somasi Tertanggal 12

September 2018 dan Tanggal 19 September 2018 yang pada intinya meminta Tergugat untuk menaati serta menghormati isi Perjanjian Sewa Menyewa a quo atau mengembalikan sisa pembayaran sewa yang telah dibayarkan secara lunas dan sekaligus oleh Penggugat, dimana mengacu pada Pasal 1576 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang, jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu perjanjian 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.”

Akan tetapi Tergugat tidak memberikan jawaban yang pasti dan memuaskan Penggugat sehingga Penggugat berpendapat bahwa Tergugat tidak benar-benar beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan hukum dengan Penggugat. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka jelas sekali terlihat bahwa perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai tindakan ingkat janji atau Wanprestasi.

b. Alasan Penggugat

Timbulnya gugatan *in casu* adalah suatu akibat dari hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang dilakukan oleh pelaku yang dalam hal ini adalah Tergugat sehingga menjadi dasar gugatan Penggugat untuk melakukan upaya hukum terhadap perbuatan yang menimbulkan kerugian baik kerugian materil maupun immateril yang disebabkan oleh tindakan Tergugat.

Adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan yang menjadi pokok Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Tanty Lena, S.H. Akibat tindakan wanprestasi Tergugat kepada

Penggugat sebagaimana tersebut di atas telah menimbulkan Kerugian baik materil dan Imateril bagi Penggugat, adapun uraian kerugiannya sebagai berikut:

- 1) Kerugian Materil: Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), berdasarkan perhitungan sisa waktu sewa selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh Penggugat, dimana sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 Penggugat telah membayar secara lunas dan sekaligus sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah), sehingga oleh karena Penggugat hanya menikmati sewa menyewa selama 4 (empat) tahun 2 (dua) bulan akibat adanya peristiwa wanprestasi oleh Tergugat maka Tergugat berkewajiban mengembalikan nominal pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yang bila dihitung adalah $5 \times \text{Rp. } 90.000.000,-/\text{tahun}$ (sembilan puluh juta rupiah) + $10/12 \times \text{Rp. } 90.000.000,- = \text{Rp. } 525.000.000,-$ (lima ratus dua puluh lima juta rupiah); Kerugian Immateril: yang dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan rupiah tetapi dalam perkara ini Penggugat meminta ganti rugi immateriil yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) Total Kerugian Materil dan Imateril = Rp.1.525.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah).
- 2) Sesungguhnya Undang-Undang melindungi kepentingan hukum bagi Pihak yang merasa dirugikan akibat Perbuatan Hukum seseorang yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan kepatutannya, sehingga *ratio legis* dari hal tersebut maka Pihak yang menderita kerugian berhak atas pembayaran ganti rugi, sehingga dengan terbuktinya secara nyata Tergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi maka Penggugat berhak untuk memperoleh ganti rugi sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas.

c. Alasan Tergugat

Dalam perkara ini, pihak Tergugat tidak ada mengajukan alasan hukum terhadap gugatan Penggugat, oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya harus dinyatakan tidak hadir.

d. Pertimbangan Hakim

Dalam perkara ini, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara wanprestasi perjanjian simpan pinjam antara lain:

- 1) Dari bukti berupa surat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah merupakan akta otentik, oleh karenanya terbukti bahwa Pengugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani surat perjanjian/Akta tersebut dan menurut Majelis telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya persetujuan, sehingga tuntutan agar surat bukti berupa P-1 tentang Perjanjian Sewa Menyewa tersebut agar dinyatakan sah dan menuntut agar menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, sebagaimana petitum angka 4 dan 5 dapat dikabulkan.
- 2) Selanjutnya dipertimbangkan apakah benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya yaitu Tergugat memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan penggembokan/perantaian pintu rumah obyek sengketa.
- 3) Dalam hal obyek sengketa adalah sudah bukan milik Tergugat berdasarkan putusan perdata Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, maka berdasar pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang menyebutkan bahwa pihak pertama/

Tergugat menjamin Penggugat tentang apa yang disewakan tersebut adalah miliknya sendiri, tidak menjadi jaminan hutang dan selama sewa menyewa berlangsung tidak akan mendapat tuntutan dan gangguan pihak lain, oleh karenanya maka Tergugat telah melanggar Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa. Menimbang bahwa selain dari pada itu berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga oleh karena itu, maka perbuatan Tergugat yang memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan pengembokan/perantaraan pintu rumah obyek sengketa tersebut adalah merupakan ingkar janji yaitu tidak memenuhi isi Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014.

- 4) Dalam hal terjadi wanprestasi, maka menurut hukum penggugat dapat menuntut pemenuhan perikatan atau, menuntut pemutusan perikatan atau bila perikatan itu bersifat timbal balik dapat menuntut pembatalan perikatan, serta dapat pula menuntut ganti rugi, maka terhadap petitum angka 6, yang memohon agar menghukum Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan mengizinkan Penggugat menempati obyek Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan, dapat dapat dikabulkan.

e. Putusan Hakim

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

Mengadili:

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
- 3) Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
- 4) Menyatakan sah Akta Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Tanty Lena, S.H.;
- 5) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Tanty Lena, SH tersebut;
- 6) Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan mengizinkan Penggugat menempati obyek Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.682.000,- (empat juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah);
- 8) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

2. Pendapat Penulis dan Pakar

a. Tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa

Dalam Putusan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Ut ini, diketahui Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat terhadap objek sewa menyewa *a quo* akan disewakan Tergugat kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 10 tahun yang dimulai sejak Tanggal 30 Juni 2014 dan berakhir pada Tanggal 30 Juni 2024 dengan harga sewa pertahunnya yang mencapai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah). Selain masa berlaku serta harga sewa, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* tersebut juga diterangkan bahwa Tergugat menjamin objek sewa *a quo* merupakan miliknya sendiri dan tidak

sedang dijamin kepada pihak manapun ataupun terdapat hak dari pihak manapun yang melekat di atas objek sewa menyewa *a quo* tersebut sehingga Penggugat berhak untuk menikmati objek sewa menyewa *a quo* secara utuh tanpa gangguan dari pihak manapun.

Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa adalah pihak penyewa dapat menghemat sebagian dari dananya bila menyewakan suatu barang dari pada harus membelinya, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya. Pihak yang menyewakan barang harus percaya bahwa penyewa akan membayar sewa dari barang tersebut. Akan tetapi tentunya masih ada kekhawatiran apabila si penyewa tidak memenuhi janjinya tersebut dan malah menjual barang yang disewakan kepada pihak ketiga, dan akhirnya pihak yang menyewakan akan mengalami kerugian. Maka untuk menolong orang yang menyewakan barang dibuatlah pokok perjanjian yang disebut sewa-menyewa barang.

Pendapat Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.⁶⁵ Pada penelitian ini, mengenai kepastian hukum perjanjian sewa menyewa tersebut berdasarkan KUHPer.

Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta Press, 2010), hlm. 161.

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.

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁶⁶ Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁶⁷

Menurut Hakim berdasarkan dari pertimbangan hukumnya bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Pihak Penggugat dan Tergugat telah dibuat akta Notaris sehingga merupakan akta otentik, dan menurut Hakim telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya persetujuan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkesimpulan mengenai pengertian perjanjian sewa menyewa merupakan persetujuan oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian lisan maupun tulisan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu dengan ketentuan kepemilikan hak atas objek sewa menyewa mengikuti pemiliknya.

Terhadap hal ini, penulis melakukan wawancara informal dengan Notaris dan PPAT dengan kedudukan wilayah kerja di Kota Depok terkait tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa.

Menurut Notaris X Kota Depok menyatakan perjanjian sewa menyewa itu diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPer. Untuk

⁶⁶ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 2000), hlm. 190.

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1990) hlm.220.

pelaksanaannya para pihak harus memahami apa saja hak dan kewajibannya. Klausul yang harus diperhatikan adalah mengenai harga sewa menyewa dan masa waktu sewa menyewa berakhir.⁶⁸

Menurut PPAT X Kota Depok menyatakan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa itu dapat dilakukan dengan secara lisan dan tulisan. Meski sebuah perjanjian dapat dilakukan secara lisan, tapi kekuatan hukumnya beda dengan perjanjian di atas kertas. Bukti tertulis yang dibuat di hadapan notaris dianggap sebagai bukti otentik, sehingga lebih kuat di mata hukum. Selain itu, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut harus memenuhi syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP.⁶⁹

b. Tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo disebutkan pada Pasal 2 tentang masa berlakunya sewa serta harga sewa pertahunnya, dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat terhadap objek sewa menyewa a quo akan disewakan Tergugat kepada, akan tetapi Tergugat justru dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Penggugat agar Penggugat segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akan diserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Tergugat telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa a quo telah jatuh kepada pihak lain, hal mana Putusan tersebut dijadikan alasan oleh Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa secara sepihak.

Terhadap hal ini, tindakan sepihak dari Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa dengan Penggugat semakin ketara jelas manakala pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya

⁶⁸ Wawancara Pribadi dengan Notaris X Kota Depok pada tanggal 25 Januari 2021, pukul 15.00 Wib.

⁶⁹ Wawancara Pribadi dengan PPAT X Kota Depok pada tanggal 26 Januari 2021, pukul 13.00 Wib.

pada Tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan/perantaraan pintu objek sengketa a quo tanpa persetujuan dari Penggugat, dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokan/perantaraan pintu tersebut adalah pada saat karyawan Penggugat yang menempati objek sengketa a quo kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa tersebut tiba-tiba digembok/dirantai oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang kemudian setelah itu karyawan Penggugat membuka paksa gembok/rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Tergugat yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Penggugat perihal perintah agar Penggugat keluar dari objek sewa menyewa a quo.

Menurut penulis, tindakan sepihak Tergugat ini merupakan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan tergugat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut adalah melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

Ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, berbunyi:⁷⁰

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut:⁷¹

“Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”. Wanprestasi menurut Pasal 1239 KUHPer menentukan tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

⁷⁰ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 23.

⁷¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 33.

Menurut penulis, bentuk wanprestasi melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan oleh Tergugat adalah bahwa Tergugat telah melakukan apa yang diperjanjikan dengan memberikan objek sewa untuk ditempati Penggugat tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan yaitu selama jangka waktu 10 (sepuluh) tahun lamanya.

Terhadap hal ini, penulis melakukan wawancara informal dengan Notaris dengan kedudukan wilayah kerja di Kota Depok terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Notaris X Kota Depok menyatakan bahwa terhadap perbuatan pihak yang menyewakan tidak dapat memutus sepihak terhadap isi dari perjanjian sewa menyewa selama belum selesai masa berakhir sewa menyewa sebagaimana telah disepakati bersama.⁷²

c. Tentang objek perjanjian sewa menyewa dijadikan obyek jaminan hak tanggungan

Menurut penulis, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari oleh suatu Perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Tanty Lena, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK. Menkeh & HAM RI No: C-281 HT.03.01-TH.2006, yang selanjutnya disebut sebagai (Perjanjian Sewa Menyewa).

Diketahui juga bahwa objek perjanjian sewa menyewa tersebut telah berpindah kepemilikan terhadap orang lain berdasarkan Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tentang sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya

⁷² Wawancara Pribadi dengan Notaris X Kota Depok pada tanggal 25 Januari 2021, pukul 15.00 Wib.

Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014.

Pihak lain yang dimaksud dalam Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tersebut telah memiliki objek sengketa berdasarkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH. berkantor di Rukan Exclusive Bukit Golf Mediterania Blok E No. 16, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara.

Menurut penulis dalam perjanjian sewa menyewa yang terikat adalah antara penyewa dengan yang menyewakan barang sebagaimana mengikatnya undang-undang selama perjanjian sewa menyewa dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPer jo Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada perjanjian sewa menyewa yang obyeknya dijadikan hak tanggungan (atas tanah) baik tanpa atau dengan bangunan yang ada di atasnya, mengikat pemberi hak tanggungan selaku kreditur manakala dengan persetujuan pemberi hak tanggungan.

Mengenai ketentuan objek perjanjian sewa menyewa dijadikan obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dikarenakan pada objek jaminan sewa menyewa tersebut terdapat hak kebendaan yaitu *droit de suite* yaitu suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun. *Droit de suite* ini memberikan kepastian hukum terhadap objek yang disewakan dapat dijadikan objek jual beli dan objek hak tanggungan, dikarenakan hak yang terdapat dalam objek sewa menyewa dapat menjadi objek jual beli dan menjadi objek hak tanggungan tetap mengikuti pemilik objek tersebut.

Terhadap hal ini, penulis melakukan wawancara informal dengan Notaris dan PPAT dengan kedudukan wilayah kerja di Kota Depok terkait apakah dapat dilakukan terhadap objek perjanjian sewa menyewa dilakukan jual beli yang kemudian dibebankan menjadi hak tanggungan.

Notaris X Kota Depok menyatakan bahwa dapat saja dilakukan terkait objek perjanjian sewa menyewa dilakukan jual beli lagi kepada orang lain dengan itikad baik. Itikad baik disini maksudnya adalah dengan menyampaikan keterangan yang sebenar-benarnya kepada pihak yang menyewa dan pihak pembeli tersebut untuk menghindari adanya kesalahpahaman yang dapat berujung sengketa.⁷³

PPAT X Kota Depok menyatakan bahwa dapat dilakukan jual beli tersebut walaupun objek jual beli telah dilakukan perbuatan hukum sebelumnya yaitu perjanjian sewa menyewa, yang tidak dapat dilakukan adalah pada masa objek jual beli masih tahap AJB-balik nama ke BPN kemudian pihak penjual melakukan perjanjian sewa menyewa dengan orang lain.⁷⁴

B. Obyek Jaminan Hak Tanggungan yang Sedang Disewakan Dieksekusi

1. Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr

a. Duduk Perkaranya

Awal mula timbulnya permasalahan hukum sebagaimana yang akan diuraikan pada Gugatan *in casu* adalah manakala Tergugat II yang notabene merupakan paman kandung dari Penggugat mendatangi kediaman Penggugat dalam rangka membicarakan hal mengenai rencana peminjaman uang atas dirinya kepada Tergugat I. Adapun dari pembicaraan tersebut, Tergugat II menyampaikan jika ia dalam keadaan kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I yang kebetulan juga dikenal oleh Penggugat sehingga dengan alasan tersebut, Penggugat beranggapan jika tidak mungkin kedua orang tersebut berniat buruk terhadap Penggugat dan mencurangi Penggugat.

⁷³ Wawancara Pribadi dengan Notaris X Kota Depok pada tanggal 25 Januari 2021, pukul 15.00 Wib.

⁷⁴ Wawancara Pribadi dengan PPAT X Kota Depok pada tanggal 26 Januari 2021, pukul 13.00 Wib.

Pada saat itu, Tergugat II menjelaskan jika Tergugat I meminta suatu jaminan agar pinjaman uang yang dimintakan oleh Tergugat II kepada Tergugat I diberikan namun dikarenakan kondisi ekonomi Tergugat II dalam keadaan kekurangan, maka Tergugat II memohon kepada Penggugat agar sudi kiranya bertindak selaku penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang merupakan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006.

Pada awalnya, Penggugat agak ragu untuk menjadi penjamin dengan memberikan jaminan tersebut, akan tetapi di satu sisi, Penggugat juga pada saat itu tidak memiliki dana tunai yang dapat diberikannya kepada Tergugat II yang merupakan Paman Kesayangannya yang sangat berjasa dalam kehidupannya tersebut. Mengingat hubungan emosional antara Penggugat dengan Tergugat II, dan di samping itu, terdorong dengan rasa percayanya kepada Tergugat I yang juga dikenal oleh Penggugat, maka pada akhirnya Penggugat sepakat untuk menandatangani Perjanjian yang menurut Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian hutang piutang yang disertai dengan jaminan sehingga Penggugat sebagai pemberi jaminan juga ikut untuk menandatangani akta tersebut. Kemudian pada akhirnya Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II pergi ke kantor Turut Tergugat I yang notabene adalah PPAT, akan tetapi ketika tiba di kantor Turut Tergugat I, Penggugat sempat kebingungan dan ragu melihat itu papan nama di depan kantor Turut Tergugat I yang menyatakan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kemudian, Tergugat I dan Tergugat II kembali meyakinkan Penggugat jika perbuatan yang akan dilakukan hanya menandatangani akta hutang piutang yang disertai dengan penjaminan sehingga berbekal

kepercayaannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka pada akhirnya Penggugat meneguhkan hatinya untuk mengikuti keinginan pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Namun demikian kesediaan Penggugat tersebut hanya sebatas untuk menjaminkan sertipikat rumahnya, bukan lantas dijadikan sebagai media pembayaran atas utang Tergugat II kepada Tergugat I mengingat sertipikat rumah atas rumah yang dijaminkan tersebut merupakan satu-satunya rumah milik dari Penggugat, hal mana kesepakatan tersebut tertuang secara lisan pada saat Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II mendatangi kantor milik Turut Tergugat I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan sertipikat rumah milik Penggugat.

Sebelum Penggugat menandatangani berkas yang disodorkan oleh Turut Tergugat I, baik Tergugat I maupun Tergugat II meyakinkan kembali Penggugat bahwa sertipikat rumah tersebut tidak akan diambil ataupun dibalik nama karena hanya bersifat sebagai jaminan dan tidak mungkin berbalik nama jika Penggugat tidak berkenan melakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh), sehingga dengan alasan yang dianggap masuk akal oleh Penggugat yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat percaya dan langsung menandatangani dokumen yang disodorkan oleh Turut Tergugat I tanpa terlebih dulu dibacakan ataupun membaca dokumen yang ditandatanganinya tersebut. Setelah penandatanganan tersebut, Turut Tergugat I juga tidak membacakan kembali isi dari akta tersebut sehingga tentu saja Penggugat benar-benar tidak memahami isi atau materi dari akta yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I dan sejak ditandatanganinya akta tersebut di kantor Turut Tergugat I, maka Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan-Jakarta Utara dititipkan di Turut

Tergugat I sebagai bentuk penjaminan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I.

Selang beberapa hari dari penandatanganan akta tersebut, Penggugat menemui Tergugat I maupun Tergugat II secara terpisah dan didapatkan informasi jika Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 masih berada di dalam penguasaan Turut Tergugat I sebagai bentuk penjaminan karena Tergugat II belum dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I. Akan tetapi tidak lama setelah Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan alibinya bahwa sertipikat rumah belum dapat dikembalikan kepada Penggugat oleh karena masih adanya beban pembayaran utang dari Tergugat II kepada Tergugat I, Penggugat justru menerima teguran dari Tergugat II untuk segera meninggalkan dan/atau mengosongkan rumahnya tersebut karena mau dilihat oleh calon pembeli dengan dasar rumah tersebut dikatakan oleh Tergugat I telah beralih menjadi miliknya, hal tersebut tentunya sangat membingungkan Penggugat pasalnya dirinya tidak pernah menjual rumahnya kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada Tergugat I.

Kebingungan tersebut semakin menjadi-jadi manakala pada saat Penggugat berniat melakukan pembayaran atas tagihan air serta Pajak Bumi dan Bangunan atas rumahnya tersebut, Penggugat mendapatkan informasi bahwa rumah tersebut telah beralih milik menjadi milik Tergugat I. Setelah ditelusuri oleh Penggugat, Penggugat baru menyadari bahwa dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat pada saat Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Turut Tergugat I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan sertipikat rumah milik Penggugat adalah Akta Jual Beli Nomor 34 Tahun 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I. Hal tersebut tentunya bertolak belakang dengan apa yang dijanjikan dan disepakati baik oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II,

karena di dalam kesepakatan yang terjalin, tidak ada satu kesepakatan pun yang menghendaki terjadinya peristiwa hukum jual beli terhadap rumah a quo, sehingga dengan demikian berdasarkan ketetapan hukum yang berlaku maka Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan karena diperoleh dan/atau dilakukan secara melawan hukum, hal tersebut menjadi sebuah konsekwensi logis akibat adanya kesalahpahaman antara sesuatu hal yang dimaksudkan oleh Penggugat dengan yang disodorkan dan/atau ditandatangani oleh Penggugat dari Turut Tergugat I.

Berdasarkan alasan tersebut, maka Penggugat menduga adanya tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, hal mana Penggugat teringat bahwa dirinya tidak pernah membayar pajak dan/atau kewajiban apapun terkait dengan peristiwa jual beli bilamana benar telah terjadi jual beli atas rumah a quo, hal tersebut pula yang menjadi pertanyaan bagi Penggugat mengapa Turut Tergugat II dapat melakukan proses balik nama sertipikat rumah a quo menjadi milik Tergugat I padahal Penggugat tidak pernah membayar Pajak Penghasilan dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya yang umumnya wajib dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukannya proses balik nama Sertipikat terlebih lagi jika Tergugat I mendalilkan itu sebagai jual beli hal mana hingga saat ini Penggugat tidak pernah menerima pemberian sejumlah uang sebagai bentuk bukti terjadinya jual-beli, hal tersebut tentunya mengesampingkan ketentuan hukum dan/atau mekanisme balik nama sertipikat yang berlaku, sehingga Penggugat menduga terdapat hal yang tidak lazim dari terjadinya balik nama sertipikat rumah a quo.

Atas hal tersebut, Penggugat merasa niat baiknya untuk membantu Tergugat II dalam menghadapi kesulitan ekonominya disalahgunakan, yang mana pada akhirnya Penggugat memutuskan untuk melaporkan peristiwa tersebut ke Kantor Kepolisian Daerah Metro Jakarta Raya (Polda Metro Jaya) dengan Laporan Polisi Nomor: LP/4225/IX/2017/PMJ/Dit. Reskrimum pada tanggal 05 September

2017 setelah sebelumnya tidak ada itikad baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk menyelesaikan persoalan hukum tersebut secara kekeluargaan, adapun pertemuan maupun komunikasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak menemukan titik terang.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka jelas sekali terlihat bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara melawan hukum mengakibatkan sertipikat atas rumah milik Penggugat berpindah hak dan menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

b. Alasan Penggugat

Timbulnya gugatan *in casu* adalah suatu akibat dari hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang dilakukan oleh pelaku yang dalam hal ini adalah Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II sehingga menjadi dasar gugatan Penggugat untuk melakukan upaya hukum terhadap perbuatan yang menimbulkan kerugian baik kerugian materil maupun immateril yang disebabkan oleh tindakan Tergugat I dan Tergugat II.

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II secara akumulatif telah memenuhi seluruh unsur yang ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdara, hal tersebut dapat dilihat dari uraian perbuatan yang dilakukan Tergugat I sebagai berikut:

1) Adanya Suatu Perbuatan:

Perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif) yang mana perbuatan tersebut dapat menimbulkan suatu kewajiban hukum. Bahwa dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yaitu telah secara melawan hukum telah melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal

Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan-Jakarta Utara atas nama Penggugat menjadi milik Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang mana Penggugat berkesimpulan adanya konspirasi yang melibatkan Tergugat I dengan Tergugat II dalam hal mengelabui Penggugat dengan tujuan mengambil hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan-Jakarta Utara dari Penggugat.

2) Perbuatan yang Melanggar Hukum :

Sebagaimana yang telah Penggugat uraikan dalam uraian kronologis di atas, yang dimaksud dengan perbuatan yang melanggar hukum dari persoalan hukum a quo yakni Tergugat I dan Tergugat II memberikan pernyataan yang menyesatkan dan penuh dengan keadaan yang diduga palsu sehingga membuat Penggugat bersedia menjaminkan sertipikat rumahnya, namun demikian ternyata ditemukan adanya fakta bahwa sertipikat rumah tersebut tidak benar-benar dijadikan sebagai jaminan melainkan dianggap sebagai hubungan hukum jual beli, dimana pada faktanya Penggugat tidak pernah menjual kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada Tergugat I, adapun terhadap Akta Jual Beli Nomor 34 Tahun 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tersebut diperoleh secara tidak wajar dan tidak sah karena dalam keadaan khilaf dan tertipu, dimana Pasal 1321 KUHPerdara mengakomodir ketidakberlakuan suatu kesepakatan dan/atau perjanjian yang terjadi karena kekhilafan sebagaimana yang berbunyi: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

Hal tersebut melanggar ketentuan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 378 KUHP yang menyatakan: “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya member hutang maupun menghapuskan”; Dengan adanya dugaan terlanggarnya ketentuan hukum pidana sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas maka terdeskripsikan dengan jelas adanya suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II secara bersama-sama terlebih lagi hal tersebut berakibat pada beralihnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan-Jakarta Utara yang semula terdaftar atas nama Penggugat menjadi terdaftar atas nama Tergugat I;

3) Adanya Kerugian Yang Ditimbulkan;

Penggugat dirugikan baik materil maupun immaterial oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana sertipikat rumah yang tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada Tergugat I, telah beralih secara melawan hukum kepada Tergugat I, hal tersebut tentunya merugikan Penggugat dari sisi material, sementara kerugian dari sisi immaterial Penggugat yaitu adanya perasaan tertekan yang timbul akibat adanya tekanan dari Tergugat I kepada Penggugat untuk segera keluar dari rumah Penggugat yang notabene tidak pernah dialihkan oleh Penggugat kepada siapapun, terlebih tekanan tersebut semakin nyata manakala Tergugat I menerbitkan somasi terhadap Penggugat dimana hal tersebut semakin membuat Penggugat di posisi terpojok dan

mengalami tekanan batin yang luar biasa apalagi Penggugat merupakan seorang wanita yang hidup sendirian dirumah a quo;

- 4) Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan-perbuatan Dengan Kerugian-Kerugian.

Kerugian-kerugian yang diuraikan oleh Penggugat pada uraian angka c tersebut di atas merupakan akibat langsung dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yakni Tergugat I dan Tergugat II memberikan pernyataan yang menyesatkan sehingga membuat Penggugat bersedia menjaminkan sertipikat rumahnya, namun demikian ternyata ditemukan adanya fakta bahwa sertipikat rumah tersebut tidak benar-benar dijadikan sebagai jaminan melainkan dianggap sebagai hubungan hukum jual beli, sehingga menimbulkan akibat hukum beralihnya hak atas tanah dari yang semula milik Penggugat kepada Tergugat I.

c. Alasan Tergugat

- 1) Penggugat ternyata bukanlah Pemilik objek Jual

Berdasarkan Penggugat telah membuat surat pernyataan dengan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014, yang pada pokoknya dalam akta pernyataan tersebut atas objek sengketa dalam perkara a quo Penggugat menyatakan bahwa “ sebenarnya tanah dan bangunan tersebut adalah milik dan kepunyaan dari Perseroan terbatas PT TD International Mining Indonesia, yang pada waktu pembeliannya diatas namakan ke nama wanita Siertje Tanoto.”. Bahwa selanjutnya objek tersebut oleh PT TD International Mining Indonesia dialihkan kepada PT Lobindo Nusa Persada dan oleh karena PT Lobindo Nusa Persada juga menjual kepada Tergugat.

- 2) Penggugat tidak dapat memperkarakan objek sengketa

Tergugat I, dalam Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, Tergugat I telah melakukan pelunasan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp 2.374.005.000,-(dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah), yang mana uang tersebut telah diterima oleh PT TD International Mining Indonesia sebagai Pembayaran Hutang dengan mengkompensasikan hutang kepada PT Lobindo Nusa Persada dan PT. Lobindo Nusa Persada menunjuk Saudara Hasan (Tergugat I) menerima Objek Perkara tersebut, sehingga uang pembayaran telah diterima dengan baik dan Penggugat telah melaksanakan Perintah PT TD International Mining Indonesia selaku pemilik sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 diatas namakan Penggugat karena PT TD Internasional Mining Indonesia adalah Perusahaan Asing , dengan demikian Penggugat dan Tergugat I menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 tersebut diatas dan secara Tegas Penggugat Tidak dapat Menuntut lagi sebagai mana apa yang dituangkan dalam Akta.

3) *Error in Persona*

Hubungan hukum antara Tergugat I hanya terkait dengan PT Lobindo Nusa Persada, yang mana perolehan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan

PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 oleh Tergugat I dimana Tergugat I telah membeli dari PT Lobindo Nusa Persada sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan dalam eksepsi sebelumnya objek sengketa yang sesungguhnya adalah milik dari PT TD International Mining Indonesia yang kemudian PT Lobindo Nusa Persada menjual kepada Hasan (Tergugat I) dan Tergugat I Menanda Tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 serta membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006.

d. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum, antara lain:

Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya No. 6 Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara berdasarkan sertifikat HM No. 6794/Kamal Muara dengan surat Ukur No. 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, untuk selanjutnya disebut Objek Gugatan. Objek Sengketa diperoleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi berdasarkan akta Jual Beli No. 34/2014 dihadapan Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH.

Objek sengketa awalnya adalah milik PT.TD Internasional Mining Indonesia dimana pada waktu pembelian menggunakan nama Tergugat Rekonpensi Siertje Tanoto, sebagaimana Akta Pernyataan No. 128 tanggal 25 April 2014. PT. TD Internasional Mining Indonesia mempunyai hutang kepada PT. Lobindo Nusa Persada dan untuk pembayaran sebagian hutang tersebut mengalihkan objek sengketa tersebut kepada PT. Lobindo Nusa Persada. Untuk kepentingan tersebut PT. TD Internasional Mining Indonesia memerintahkan Tergugat

Rekonpensi untuk membuat akta jual beli dengan Penggugat Rekonpensi atas persetujuan PT. Lobindo Nusa Persada.

PT. Lobindo Nusa Persada telah menerima pembayaran dari Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 2.374.005.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah) atas pembelian objek sengketa. Tergugat rekonpensi menyetujui keinginan PT Lobindo Nusa Persada untuk membuat Akta Jual beli langsung kepada Penggugat rekonpensi, selanjutnya antara Penggugat rekonpensi dan Tergugat rekonpensi membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014.

Setelah Penandatanganan Akta Jual beli A quo, Tergugat Rekonpensi memohon Kepada Penggugat Rekonpensi untuk dapat tinggal sementara di rumah dan tanah objek sengketa sampai Penggugat Rekonpensi memerintahkan Tergugat rekonpensi keluar dari tanah dan bangunan tersebut, disamping itu juga Tergugat Rekonpensi menyerahkan sebagian kunci rumah Aquo. Selama membeli rumah tersebut ada beberapa kali Penggugat rekonpensi melakukan Renovasi mulai tahun 2015 dan 2016. Setelah Penggugat Rekonpensi hendak menempati dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk keluar dari rumah Tersebut secara lisan, Tergugat Rekonpensi mengabaikan permintaan Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi datang kerumah tersebut dan ketika ingin membuka kunci rumah ternyata kunci rumah depan telah diganti oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Pada Tanggal 10 Juni 2017 Penggugat Rekonpensi melayangkan Somasi I atau teguran I, akan tetapi teguran dari Penggugat Rekonpensi diabaikan Tergugat Rekonpensi, dan kemudian Penggugat Rekonpensi melayangkan somasi II dan Somasi ketiga tetap diabaikan. Dikarenakan Tergugat Rekonpensi mengabaikan Somasi atau Teguran, maka Penggugat Rekonpensi membuat laporan

Kepolisian dengan Nomor: LP/946/K/VIII/2017/PMJ/Resju, tanggal 11 Agustus 2017. Di Polres Jakarta Utara.

Tergugat rekonsensi juga tidak mau menyerahkan kunci rumah dan masih tetap menghuni (menguasai) objek sengketa. Tergugat rekonsensi juga melaporkan Penggugat rekonsensi ke pihak kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor: LP/4225/IX/2017/ PMJ/Dit.Reskrim dengan dugaan tindak pidana penipuan. Dengan tetap dikuasainya objek sengketa oleh Tergugat rekonsensi membuktikan bahwa Tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

e. Putusan Hakim

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Mengadili:

Dalam Provisi;

Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam konvensi;

Dalam Eksepsi;

Menolak eksepsi ParaTergugat;

Dalam Pokok Perkara;

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam rekonsensi;

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014;
- 4) Menyatakan Penggugat rekonsensi adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Baru Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor

6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

- 5) Menghukum Tergugat rekonsensi untuk menyerahkan kunci rumah dan mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;
- 6) Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat rekonsensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Dalam konvensi dan rekonsensi;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.761.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah).

2. Pendapat Penulis dan Pakar

a. Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Terhadap Objek Sewa Menyewa

Utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan. Dalam pemberian pinjaman uang (utang) yang tertuang dalam suatu perjanjian utang-piutang oleh kreditur kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan untuk membayar belakangan secara bertahap

atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan utang.

Sejumlah uang yang dilepaskan/diberikan oleh kreditur perlu diamankan/dilindungi. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan, kreditur sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya debitur. Agar pihak kreditur terlepas dari resiko tersebut atau setidaknya-tidaknya memikul resiko yang sekecil-kecilnya, untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari debitur dalam pembayaran cicilan/angsuran, kreditur melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang tersebut.

Dalam Putusan Perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr, diketahui Tergugat II menjelaskan jika Tergugat I meminta suatu jaminan agar pinjaman uang yang dimintakan oleh Tergugat II kepada Tergugat I diberikan namun dikarenakan kondisi ekonomi Tergugat II dalam keadaan kekurangan, maka Tergugat II memohon kepada Penggugat agar sudi kiranya bertindak selaku penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang merupakan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006.

Mengingat hubungan emosional antara Penggugat dengan Tergugat II, dan di samping itu, terdorong dengan rasa percayanya kepada Tergugat I yang juga dikenal oleh Penggugat, maka pada akhirnya Penggugat sepakat untuk menandatangani Perjanjian yang menurut Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian hutang piutang yang disertai dengan jaminan sehingga Penggugat sebagai pemberi jaminan juga ikut untuk menandatangani akta tersebut.

Keberadaan sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 sebagai jaminan hutang piutang tersebut masih berada di dalam penguasaan Turut Tergugat I sebagai bentuk penjaminan karena Tergugat II belum dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.

Kemudian pihak Penggugat mendapat teguran dari Tergugat I untuk segera meninggalkan dan/atau mengosongkan rumahnya tersebut karena mau dilihat oleh calon pembeli dengan dasar rumah tersebut dikatakan oleh Tergugat I telah beralih menjadi miliknya. Setelah diketahui Penggugat bahwa dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat pada saat Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Turut Tergugat I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan sertipikat rumah milik Penggugat adalah Akta Jual Beli Nomor 34 Tahun 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I.

Berdasarkan uraian di atas, menurut penulis bahwa tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap objek sewa menyewa dapat saja dilakukan, akan tetapi walaupun telah dilakukan peralihan hak atas tanah terhadap objek sewa menyewa tersebut, terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut tidak putus. Hal ini, berlaku ketentuan Pasal 1576 KUHPer, yang berbunyi:

Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Terhadap hal ini, penulis melakukan wawancara informal dengan Notaris dan PPAT dengan kedudukan wilayah kerja di Kota Depok terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap objek sewa menyewa.

Menurut Notaris X Kota Depok menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli terhadap objek sewa menyewa tersebut walaupun dalam KUHPer dikatakan dapat dilakukan seharusnya pihak pemilik objek sewa menyewa menginformasikan hal tersebut kepada pembeli agar pihak pembeli mengetahui apabila telah beralih nama kepada pembeli tidak langsung dapat menikmati atau memiliki objek jual beli karena masih terikat pada perjanjian sewa menyewa dengan pihak lain.

Menurut PPAT X Kota Depok, jual beli yang dilakukan terhadap objek sewa menyewa tersebut mungkin si penjual objek sewa menyewa tersebut lagi dalam kesulitan atau membutuhkan uang dengan cara menyewakan pada pihak penyewa yang kemudian dilakukan jual beli kepada pihak yang lain. Tetapi tetap saja si pembeli tidak dapat menikmati objek jual beli tersebut apabila masa sewa menyewa sebelumnya belum berakhir.

b. Tentang eksekusi hak tanggungan berdasarkan asas *droit de suite*

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan adalah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang menentukan bahwa “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Tanah beserta bangunan di atasnya yang merupakan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29

September 2006 merupakan objek hak tanggungan berdasarkan jaminan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi. Pengikatan benda sebagai obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan secara kekuasaan telah beralih dari tangan debitur pemilik obyek hak tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya.

Perjanjian hutang piutang dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.⁷⁵ Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan benda melalui lembaga

⁷⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 37.

hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*.

Berdasarkan uraian di atas, terhadap objek jaminan hak tanggungan yaitu Tanah beserta bangunan di atasnya yang merupakan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang sedang disewakan dapat dieksekusi mengenai hak kepemilikannya akan tetapi untuk menempati objek sengketa tersebut menunggu masa sewa menyewa berakhir dikarenakan sebelumnya telah dilakukan perjanjian sewa menyewa kepada pihak lain.

Menurut penulis, eksekusi pada Putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tidak memberikan kepastian hukum kepada pihak pembeli terkait objek jual beli tidak dapat langsung dimiliki dan dikuasai oleh pembeli. Perbuatan hukum jual beli tersebut walaupun telah dilakukan dengan memenuhi peraturan perundang-undangan dan dibuat dihadapan PPAT kemudian dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim tetapi tetap penguasaan terhadap objek jual beli tersebut harus menunggu masa berakhir dari perbuatan hukum sewa menyewa yang terlebih dahulu dibuat pihak penjual dengan penyewa.

Terhadap hal ini, penulis melakukan wawancara informal dengan Notaris dan PPAT dengan kedudukan wilayah kerja di Kota Bekasi terkait eksekusi hak tanggungan berdasarkan asas *droit de suite*.

Menurut Notaris X Kota Depok menyatakan bahwa sebaiknya pihak pembeli agar dalam membeli rumah lebih berhati-hati dan seksama terlebih dahulu untuk menghindari seperti dalam perkara ini. Walaupun dapat dieksekusi berdasarkan hasil Putusan Majelis Hakim tetapi tidak dapat langsung ditempati atau dinikmati.

Menurut PPAT X Kota Depok, bahwa hal ini pernah dialaminya dalam membuat Akta Jual Beli dimana diketahui bahwa setelah dilakukan peralihan ke atas nama si Pembeli di Kantor Pertanahan ternyata pihak pembeli harus menunggu 1 (satu) tahun lagi sisa masa sewa menyewa berakhir.

Penulis juga melakukan wawancara secara informal kepada salah satu mahasiswa X yang sedang menyusun tesis dengan mempertanyakan mengenai kepemilikan rumah yang telah dibeli dengan sah dan dihadapan PPAT tetapi tidak dapat langsung ditempati atau dikuasai dikarenakan harus menunggu masa sewa menyewa berakhir dalam perjanjian sewa menyewa dengan pihak lain.⁷⁶

Pendapat mahasiswa X tersebut mengatakan, seharusnya rumah yang dibeli tersebut dapat dimiliki dan ditempati apalagi setelah melalui putusan Pengadilan. Apabila tetap tidak dapat ditempati oleh pihak pembeli, sebaiknya dibicarakan kepada pihak penjual agar mengganti sisa masa berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut kepada pihak penyewa sebagai bentuk ganti rugi.

⁷⁶ Wawancara Pribadi dengan Mahasiswa X pada tanggal 29 Januari 2021, pukul 20.30 Wib.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan penelitian ini, yaitu:

1. Rumah yang sedang disewakan dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan berdasarkan asas *droit de suite* (hak kebendaan) yang melekat pada objek sewa menyewa yaitu hak sewa senantiasa mengikuti bendanya walaupun barang yang disewanya senantiasa berpindah tangan atau dijual oleh pemiliknya.
2. Objek jaminan hak tanggungan yang sedang disewa dapat di eksekusi akan tetapi tidak menghapuskan masa sewa yang masih berjalan sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Kecuali jika sebelumnya telah diperjanjikan bahwa jika rumah dijual maka sewa menyewa putus. Apabila si penyewa diwajibkan untuk mengosongkan objek sewa menyewa maka penyewa berhak untuk meminta ganti kerugian.

B. Saran

Adapun saran penelitian ini, sebagai berikut:

1. Diharapkan kesadaran hukum masyarakat dalam menyewakan rumah miliknya agar memberikan informasi atau keterangan terhadap si penyewa pada saat akan menjual rumah atau membebankannya menjadi hak tanggungan agar tidak terjadi permasalahan hukum bagi pihak penyewa dengan pihak yang lain.
2. Diharapkan pihak Bank dalam menerima objek jaminan hak tanggungan lebih mengedapankan status objek hak tanggungan agar dalam mengeksekusi apabila terjadi wanprestasi tidak menemukan kendala.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Apeldoorn, LJ. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004
- Azwar, Sarifuddin. *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Az, Lukman Santoso. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala, 2012.
- Djumadi. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research I*. Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM, 1986.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1990.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja. Grafindo Persada, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta Press, 2010.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muliawan, Jarot Widya. *Cara Mudah Paham Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Buku Litera, 2015.

- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007.
- Projodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, 2000.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Sjahdani, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: Libertry, 1980.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: CV Alfabeta, 2005.
- Syahdeni, Remi. *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Jakarta: Penerbit Alumni, 1999.
- Syahrani, Riduan. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

B. Peraturan Perundang-Undangan

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cet. 39, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Jaminan Fidusia*, UU No. 42 Tahun 1999.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007.

C. Jurnal, Makalah

W, Sudaryanto. "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan", Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

SIERTJE TANOTO, beralamat di Jalan Johar Hijau Raya Nomor 6 BGM PIK, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memilih domisili hukumnya pada Kantor Kuasanya JLC & ASSOCIATES LAW FIRM berkantor di Menara BCA, 43rd Floor, Suite 4301, Jl. MH. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 600/SK-JLC/VIII/2017, Tanggal 12 September 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai...PENGGUGAT;

MELAWAN

I. **Sdr. HASAN**, beralamat di Jalan Raja H. Fisabilillah Ruko Trikarsa Ekualita Blok I No. 10 – 11, Batam Center, Batam, dalam hal ini dwakili oleh : **HERMAN SH MH** Advokat/Pengacara **HERMAN SH MH & REKAN** beralamat di Jalan Karya Kampung Lembah Rantau Rt 03/07 Kel. Batu Sembilan No. 01 Kec. Tanjungpinang Timur Kota Tanjung Pinang dan memilih domisili hukum di kantor Kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai,TERGUGAT I;

II. **Sdr. BABY TANOTO (TAN TJENG KANG)**, beralamat di Jalan Ebony 3 No. 25 Bukit Golf Mediterania – Pantai Indak Kapuk, Jakarta Utara, diwakili oleh : **MUARA KARTA, SH MM** dkk para Advokat dan Asisten Advokat pada Law Office Muara Karta, SH MM & Partners berkantor di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok D I No. 11 Jl Letjend. Soeprpto, Jakarta Pusat 10640, dan memilih domisili hukum di kantor kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Nopember 2017 untuk selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT II;

III. **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FENTY ABIDIN, S.H.**, berkantor di Rukan Exclusive Bukit Golf Mediterania Blok E

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 1 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 16, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh : Moh. Daud Herman SH dan Sus Miasih, SH Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Law Office MOH DAUD HERMAN & Associates Jln P. Jayakarta No. 45 Blok D-6 Jakarta 11110, berdasarkan surat khusus tanggal 18 Oktober 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **.TURUT TERGUGAT I;**

IV. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27 – 29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT II;**

Untuk selanjutnya secara bersama-sama dalam perkara *a quo* baik TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT II disebut, sebagai "**PARA TERGUGAT**";

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah melihat surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 20 September 2017 dalam Register Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: .

Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia;

Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT bermula dengan adanya suatu perbuatan yang tercermin dari perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II yang secara bersama-sama "patut diduga" telah berusaha untuk mengelabui PENGGUGAT agar mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006, yang setempat dikenal dengan Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II;

Bahwa awal mula timbulnya permasalahan hukum sebagaimana yang akan diuraikan pada Gugatan in casu adalah manakala TERGUGAT II yang notabene

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 2 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan paman kandung dari PENGUGAT mendatangi kediaman PENGUGAT dalam rangka membicarakan hal mengenai rencana peminjaman uang atas dirinya kepada TERGUGAT I;

Bahwa adapun dari pembicaraan tersebut, TERGUGAT II menyampaikan jika ia dalam keadaan kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada TERGUGAT I yang kebetulan juga dikenal oleh PENGUGAT sehingga dengan alasan tersebut, PENGUGAT beranggapan jika tidak mungkin kedua orang tersebut berniat buruk terhadap PENGUGAT dan mencurangi PENGUGAT;

Bahwa pada saat itu, TERGUGAT II menjelaskan jika TERGUGAT I meminta suatu jaminan agar pinjaman uang yang dimintakan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I diberikan namun dikarenakan kondisi ekonomi TERGUGAT II dalam keadaan kekurangan, maka TERGUGAT II memohon kepada PENGUGAT agar sudi kiranya bertindak selaku penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang merupakan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006;

Bahwa pada awalnya, PENGUGAT agak ragu untuk menjadi penjamin dengan memberikan jaminan tersebut, akan tetapi di satu sisi, PENGUGAT juga pada saat itu tidak memiliki dana tunai yang dapat diberikannya kepada TERGUGAT II yang merupakan Paman Kesayangannya yang sangat berjasa dalam kehidupannya tersebut;

Bahwa mengingat hubungan emosional antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, dan di samping itu, terdorong dengan rasa percayanya kepada TERGUGAT I yang juga dikenal oleh PENGUGAT, maka pada akhirnya PENGUGAT sepakat untuk menandatangani Perjanjian yang menurut TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perjanjian hutang piutang yang disertai dengan jaminan sehingga PENGUGAT sebagai pemberi jaminan juga ikut untuk menandatangani akta tersebut;

Bahwa kemudian pada akhirnya PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II pergi ke kantor TURUT TERGUGAT I yang notabene adalah PPAT, akan tetapi ketika tiba di kantor TURUT TERGUGAT I, PENGUGAT sempat kebingungan dan ragu melihat itu papan nama di depan kantor TURUT TERGUGAT I yang menyatakan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 3 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian, TERGUGAT I dan TERGUGAT II kembali meyakinkan PENGGUGAT jika perbuatan yang akan dilakukan hanya menandatangani akta hutang piutang yang disertai dengan penjaminan sehingga berbekal kepercayaannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka pada akhirnya PENGGUGAT meneguhkan hatinya untuk mengikuti keinginan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut;

Bahwa namun demikian kesediaan PENGGUGAT tersebut hanya sebatas untuk menjaminkan sertipikat rumahnya, bukan lantas dijadikan sebagai media pembayaran atas utang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I mengingat sertipikat rumah atas rumah yang dijaminkan tersebut merupakan satu-satunya rumah milik dari PENGGUGAT, hal mana kesepakatan tersebut tertuang secara lisan pada saat PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendatangi kantor milik TURUT TERGUGAT I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan sertipikat rumah milik PENGGUGAT;

Bahwa dimana sebelum PENGGUGAT menandatangani berkas yang disodorkan oleh TURUT TERGUGAT I, baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II meyakinkan kembali PENGGUGAT bahwa sertipikat rumah tersebut tidak akan diambil ataupun dibalik nama karena hanya bersifat sebagai jaminan dan tidak mungkin berbalik nama jika PENGGUGAT tidak berkenan melakukan pembayaran pajak penghasilan (PPH), sehingga dengan alasan yang dianggap masuk akal oleh PENGGUGAT yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT percaya dan langsung menandatangani dokumen yang disodorkan oleh TURUT TERGUGAT I tanpa terlebih dulu dibacakan ataupun membaca dokumen yang ditandatangani tersebut;

Bahwa adapun setelah penandatanganan tersebut, TURUT TERGUGAT I juga tidak membacakan kembali isi dari akta tersebut sehingga tentu saja PENGGUGAT benar-benar tidak memahami isi atau materi dari akta yang ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan sejak ditandatanganinya akta tersebut di kantor TURUT TERGUGAT I, maka Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara dititipkan di TURUT TERGUGAT I sebagai bentuk penjaminan atas hutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I;

Bahwa selang beberapa hari dari penandatanganan akta tersebut, PENGGUGAT menemui TERGUGAT I maupun TERGUGAT II secara terpisah dan didapatkan informasi jika Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 4 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 masih berada di dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I sebagai bentuk penjaminan karena TERGUGAT II belum dapat melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I;

Bahwa akan tetapi tidak lama setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan alibinya bahwa sertifikat rumah belum dapat dikembalikan kepada PENGGUGAT oleh karena masih adanya beban pembayaran utang dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT justru menerima teguran dari TERGUGAT II untuk segera meninggalkan dan/atau mengosongkan rumahnya tersebut karena mau dilihat oleh calon pembeli dengan dasar rumah tersebut dikatakan oleh TERGUGAT I telah beralih menjadi miliknya, hal tersebut tentunya sangat membingungkan PENGGUGAT pasalnya dirinya tidak pernah menjual rumahnya kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada TERGUGAT I;

Bahwa kebingungan tersebut semakin menjadi-jadi manakala pada saat PENGGUGAT berniat melakukan pembayaran atas tagihan air serta Pajak Bumi dan Bangunan atas rumahnya tersebut, PENGGUGAT mendapatkan informasi bahwa rumah tersebut telah beralih milik menjadi milik TERGUGAT I;

Bahwa setelah ditelusuri oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT baru menyadari bahwa dokumen yang ditandatangani oleh PENGGUGAT pada saat PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendatangi TURUT TERGUGAT I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan sertifikat rumah milik PENGGUGAT adalah Akta Jual Beli Nomor 34 Tahun 2014 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;

Bahwa hal tersebut tentunya bertolak belakang dengan apa yang dijanjikan dan disepakati baik oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT I dan TERGUGAT II, karena di dalam kesepakatan yang terjalin, tidak ada satu kesepakatan pun yang menghendaki terjadinya peristiwa hukum jual beli terhadap rumah a quo, sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan karena diperoleh dan/atau dilakukan secara melawan hukum, hal tersebut menjadi sebuah konsekuensi logis akibat adanya kesalahpahaman antara sesuatu hal yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT dengan yang disodorkan dan/atau ditandatangani oleh PENGGUGAT dari TURUT TERGUGAT I;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka PENGGUGAT menduga adanya tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, hal mana PENGGUGAT teringat bahwa dirinya tidak pernah membayar pajak dan/atau kewajiban apapun terkait dengan peristiwa jual beli bilamana benar telah terjadi jual

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 5 dari 62 halaman

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

beli atas rumah a quo, hal tersebut pula yang menjadi pertanyaan bagi PENGUGAT mengapa TURUT TERGUGAT II dapat melakukan proses balik nama sertipikat rumah a quo menjadi milik TERGUGAT I padahal PENGUGAT tidak pernah membayar Pajak Penghasilan dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya yang umumnya wajib dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukannya proses balik nama Sertipikat terlebih lagi jika TERGUGAT I mendalilkan itu sebagai jual beli hal mana hingga saat ini PENGUGAT tidak pernah menerima pemberian sejumlah uang sebagai bentuk bukti terjadinya jual – beli, hal tersebut tentunya mengesampingkan ketentuan hukum dan/atau mekanisme balik nama sertipikat yang berlaku, sehingga PENGUGAT menduga terdapat hal yang tidak lazim dari terjadinya balik nama sertipikat rumah a quo;

Bahwa atas hal tersebut, PENGUGAT merasa niat baiknya untuk membantu TERGUGAT II dalam menghadapi kesulitan ekonominya disalahgunakan, yang mana pada akhirnya PENGUGAT memutuskan untuk melaporkan peristiwa tersebut ke Kantor Kepolisian Daerah Metro Jakarta Raya (Polda Metro Jaya) dengan Laporan Polisi Nomor: LP/4225/IX/2017/PMJ/Dit. Reskrimum pada tanggal 05 September 2017 setelah sebelumnya tidak ada itikad baik dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II untuk menyelesaikan persoalan hukum tersebut secara kekeluargaan, adapun pertemuan maupun komunikasi yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menemukan titik terang;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka jelas sekali terlihat bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara melawan hukum mengakibatkan sertipikat atas rumah milik PENGUGAT berpindah hak dan menimbulkan kerugian terhadap diri PENGUGAT dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

DASAR HUKUM GUGATAN;

Bahwa dasar hukum merupakan hal yang paling hakiki dan mendasar yang sangat perlu dicantumkan dalam suatu gugatan karena bilamana suatu gugatan tidak mencantumkan dasar hukum yang menjadi landasan utamanya, maka tentu saja gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas bahkan gugatan tersebut menjadi tidak sempurna karena tidak memiliki dasar hukum yang digunakan dalam gugatan;

Bahwa timbulnya gugatan in casu adalah suatu akibat dari hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang dilakukan oleh pelaku yang dalam hal ini adalah TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II sehingga menjadi dasar gugatan PENGUGAT untuk melakukan upaya hukum terhadap

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 6 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang menimbulkan kerugian baik kerugian materil maupun immateril yang disebabkan oleh tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Bahwa pada prinsipnya, suatu gugatan merupakan upaya terakhir (ultimum remedium) yang dapat dilakukan oleh PENGUGGAT dalam membela serta mempertahankan hak-hak hukumnya hal mana pada faktanya, PENGUGGAT telah berulang kali menempuh jalur kekeluargaan mengingat hubungan yang selama ini dibangun yang mana baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II selama ini dekat dengan PENGUGGAT bahkan TERGUGAT I dianggap sebagai saudara sendiri akan tetapi mengingat hasil yang selama ini diharapkan tidak berhasil, maka pada akhirnya PENGUGGAT mengajukan serta mendaftarkan Gugatan dalam perkara a quo ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa undang-undang mengamanatkan agar setiap orang yang melakukan perbuatan hukum harus berlandaskan itikad baik, menghormati hak orang lain dan melaksanakan prinsip kepatutan bagi kepentingan orang lain yang berlaku di Masyarakat, hal tersebut membuktikan bahwa sesungguhnya hukum dibuat untuk mengatur perilaku Masyarakat agar sesuai dengan tatanan kehidupan yang dikehendaki sehingga perlulah sanksi hukum yang tegas bilamana terdapat Pihak yang melakukan Perbuatan tidak patut dan bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara disebutkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa Mariam Badruzaman menguraikan secara rinci pengertian dari definisi Perbuatan Melawan Hukum, yakni :

- (1). Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;
- (2). Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda milik orang lain;
- (3). Seseorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 7 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara gramatikal interpretasi, maka terjemahan definisi Perbuatan Melawan Hukum yang diatur berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPperdata terklasifikasi kedalam 4 unsur, antara lain :

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melanggar ketentuan hukum (tidak ada alasan pemaaf dan pembenar), asas kesusilaan, dan asas kepatutan;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian-kerugian.

III. KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT I DAN

TERGUGAT II;

Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II secara akumulatif telah memenuhi seluruh unsur yang ditentukan dalam pasal 1365 KUHPperdata, hal tersebut dapat dilihat dari uraian perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I sebagai berikut :

a. ADANYA SUATU PERBUATAN :

Perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif) yang mana perbuatan tersebut dapat menimbulkan suatu kewajiban hukum. Bahwa dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yaitu telah secara melawan hukum telah melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara atas nama PENGGUGAT menjadi milik TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, yang mana PENGGUGAT berkesimpulan adanya konspirasi yang melibatkan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dalam hal mengelabui PENGGUGAT dengan tujuan mengambil hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan-Jakarta Utara dari PENGGUGAT;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 8 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. PERBUATAN YANG MELANGGAR HUKUM :

Bahwa sebagaimana yang telah PENGUGAT uraikan dalam uraian kronologis di atas, yang dimaksud dengan perbuatan yang melanggar hukum dari persoalan hukum a quo yakni TERGUGAT I dan TERGUGAT II memberikan pernyataan yang menyesatkan dan penuh dengan keadaan yang diduga palsu sehingga membuat PENGUGAT bersedia menjaminkan sertipikat rumahnya, namun demikian ternyata ditemukan adanya fakta bahwa sertipikat rumah tersebut tidak benar-benar dijadikan sebagai jaminan melainkan dianggap sebagai hubungan hukum jual beli, dimana pada faktanya PENGUGAT tidak pernah menjual kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada TERGUGAT I, adapun terhadap Akta Jual Beli Nomor 34 Tahun 2014 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I tersebut diperoleh secara tidak wajar dan tidak sah karena dalam keadaan khilaf dan tertipu, dimana Pasal 1321 KUHPerdara mengakomodir ketidakberlakuan suatu kesepakatan dan/atau perjanjian yang terjadi karena kekhilafan sebagaimana yang berbunyi :

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

Bahwa hal tersebut melanggar ketentuan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 378 KUHP yang menyatakan :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya member hutang maupun menghapuskan”;

Bahwa dengan adanya dugaan terlanggarnya ketentuan hukum pidana sebagaimana yang telah PENGUGAT uraikan di atas maka terdeskripsikan dengan jelas adanya suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II secara bersama-sama terlebih lagi hal tersebut berakibat pada beralihnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara yang semula terdaftar atas nama PENGUGAT menjadi terdaftar atas nama TERGUGAT I;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 9 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. ADANYA KERUGIAN YANG DITIMBULKAN;

Bahwa PENGGUGAT dirugikan baik materil maupun immaterial oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dimana sertifikat rumah yang tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk dalam hal ini kepada TERGUGAT I, telah beralih secara melawan hukum kepada TERGUGAT I, hal tersebut tentunya merugikan PENGGUGAT dari sisi material, sementara kerugian dari sisi immaterial PENGGUGAT yaitu adanya perasaan tertekan yang timbul akibat adanya tekanan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk segera keluar dari rumah PENGGUGAT yang notabene tidak pernah dialihkan oleh PENGGUGAT kepada siapapun, terlebih tekanan tersebut semakin nyata manakala TERGUGAT I menerbitkan somasi terhadap PENGGUGAT dimana hal tersebut semakin membuat PENGGUGAT di posisi terpojok dan mengalami tekanan batin yang luar biasa apalagi PENGGUGAT merupakan seorang wanita yang hidup sendirian dirumah a quo;

c. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN-PERBUATAN

DENGAN KERUGIAN-KERUGIAN.

Bahwa kerugian-kerugian yang diuraikan oleh PENGGUGAT pada uraian angka c tersebut di atas merupakan akibat langsung dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yakni TERGUGAT I dan TERGUGAT II memberikan pernyataan yang menyesatkan sehingga membuat PENGGUGAT bersedia menjaminkan sertifikatnya, namun demikian ternyata ditemukan adanya fakta bahwa sertifikat rumah tersebut tidak benar-benar dijadikan sebagai jaminan melainkan dianggap sebagai hubungan hukum jual beli, sehingga menimbulkan akibat hukum beralihnya hak atas tanah dari yang semula milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

Bahwa dengan terpenuhinya seluruh unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, bagi TERGUGAT I maupun TERGUGAT II maka jelas baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dibebankan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya;

IV. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT;

Bahwa PENGGUGAT dirugikan baik materil maupun immaterial oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mana kerugian materil yang dialami oleh PENGGUGAT dapat diuraikan sebagai berikut :

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 10 dari 62 halaman

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

- Bahwa harga rumah a quo berdasarkan penghitungan harga pasar yang dihitung berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) adalah senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah);
- Bahwa dengan demikian maka PENGGUGAT dirugikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan perhitungan atas nilai hak atas tanah berdasarkan harga pasar yakni senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah);
- Bahwa adapun nilai kerugian immaterial yang diderita oleh PENGGUGAT selain daripada kerugian material akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menimbulkan perasaan batin yang takut dan tertekan adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
- Bahwa Sesungguhnya Undang-Undang melindungi kepentingan hukum bagi Pihak yang merasa dirugikan akibat Perbuatan Hukum seseorang yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan kepatutannya, sehingga ratio legis dari hal tersebut maka Pihak yang menderita kerugian berhak atas pembayaran ganti rugi, hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dengan terbuktinya secara nyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka PENGGUGAT berhak untuk memperoleh ganti rugi sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas;

VI. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG);

Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan tindakan di luar dari hak dan kewajiban hukumnya dalam perkara a quo, maka PENGGUGAT memohon agar dilakukan dan diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II selaku institusi yang berwenang;

VII. UANG PAKSA (DWANGSOM);

Bahwa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengulur-ngulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar denda sekaligus ganti rugi, maka TERGUGAT harus dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) Rp.

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 11 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.000.000,- (lima juta rupiah), setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

VIII. DALAM PROVISI;

Bahwa selain itu demi kepentingan hukum PENGGUGAT agar sertipikat rumah a quo tidak dialihkan kepada pihak lain yang berpotensi membuat semakin runyamnya perkara a quo mengingat saat ini sertipikat rumah a quo telah dalam penguasaan TERGUGAT I, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya serta berdasarkan hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili perkara a quo menyatakan dalam Putusan Sela untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan dan/atau sanggahan, banding, kasasi (uitvoerbaar bij voraad) sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 180 HIR, yaitu berupa penyitaan atas sertipikat rumah a quo serta memerintahkan TERGUGAT I untuk tidak mengalihkan sertipikat rumah a quo kepada pihak manapun hingga persoalan hukum yang ada di antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dapat diselesaikan dan/atau telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT uraikan di atas, maka PENGGUGAT memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili Gugatan dalam perkara a quo memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima gugatan PENGGUGAT;
2. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tindakan TURUT TERGUGAT I yang menyodorkan dokumen Akta Jual Beli Nomor 34 tahun 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk ditandatangani padahal yang dipahami oleh PENGGUGAT adalah dokumen jaminan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan tindakan hukum dari TERGUGAT I yang menganggap Akta Jual Beli Nomor 34 tahun 2014 yang dibuat

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 12 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan TURUT TERGUGAT I sebagai pembayaran utang atas utang TERGUGAT II sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menyatakan tindakan TERGUGAT I yang menginstruksikan TURUT TERGUGAT I untuk membalik nama sertipikat a quo sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II yang membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi yang dialami oleh PENGGUGAT, yaitu :

a. Kerugian Material sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);

b. Kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

9. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 34 tahun 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I karena diperoleh secara melawan hukum;

10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk mengubah kembali Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara ke atas nama PENGGUGAT;

11. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk mematuhi serta melaksanakan Putusan dalam perkara a quo;

12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, setiap kali lalai melaksanakan Putusan ini;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 13 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar perkara a quo;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum (uitvoerbaar bij voorraad) verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;

DALAM PROVISI;

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Juru Sita pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyita Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II yang saat ini berada dalam penguasaan TERGUGAT I;

Atau bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berpendapat lain, PENGGUGAT mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di atas, untuk Tergugat-I datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama HERMAN S.H M.H Advokat/Pengacara HERMAN S.H M.H & REKAN beralamat di Jalan Karya Kampung Lembah Rantau Rt 03/07 Kel. Batu Sembilan No. 01 Kec. Tanjung Pinang Timur Kota Tanjung Pinang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2018, untuk Tergugat –II datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama: MUARA KARTA, SH M.M dkk para Advokat dan Asisten Advokat pada Law Office Muara Karta, S.H M.M & Partners berkantor di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok D I No. 11 Jl Letjend. Soeprpto, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Nopember 2017, untuk Turut Tergugat-I datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama Moh. Daud Herman SH dan Sus Miasih,SH Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Law Office MOH DAUD HERMAN & Associates Jln P. Jayakarta No. 45 Blok D-6 Jakarta 11110, berdasarkan surat khusus tanggal 18 Oktober 2017, sedangkan untuk Turut Tergugat-II tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 14 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Didik Wuryanto, S.H., M.H.um, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Januari 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

1.1. Eksepsi tentang Penggugat ternyata bukanlah Pemilik objek Jual

Beli;

Menimbang, bahwa pada pokoknya objek sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 bukanlah milik Penggugat.;

Atas objek perkara tersebut ternyata Penggugat telah membuat surat pernyataan dengan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014, yang pada pokoknya dalam akta pernyataan tersebut atas objek sengketa dalam perkara a quo Penggugat menyatakan bahwa " sebenarnya tanah dan bangunan tersebut adalah milik dan kepunyaan dari Perseroan terbatas PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA, yang pada waktu pembelinya diatas namakan ke nama wanita SIERTJE TANOTO.". Bahwa selanjutnya objek tersebut oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA dialihkan kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA dan oleh karena PT LOBINDO NUSA PERSADA juga menjual kepada Tergugat I.;

Berdasarkan hal tersebut, oleh karena Penggugat mengajukan gugatan atas nama Pribadi Penggugat tidak dapat dibenarkan, dan oleh karenanya sudah semestinya gugatan Penggugat selaku pemilik objek sengketa dikesampingkan;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 15 dari 62 halaman



1.2. Eksepsi tentang Penggugat tidak dapat memperkarakan objek sengketa (Exceptio premtoria);

Bahwa Tergugat I, dalam Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, Tergugat I telah melakukan pelunasan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp 2.374.005.000,-(dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah), yang mana uang tersebut telah diterima oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA sebagai Pembayaran Hutang dengan mengkonpensasikan hutang kepada PT Lobindo Nusa Persada dan PT. Lobindo Nusa Persada menunjuk Saudara Hasan (Tergugat I) menerima Objek Perkara tersebut, sehingga uang pembayaran telah diterima dengan baik dan Penggugat telah melaksanakan Perintah PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA selaku pemilik sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 diatas namakan Penggugat karena PT TD Internasional Minning Indonesia adalah Perusahaan Asing , dengan demikian Penggugat dan Tergugat I menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 tersebut diatas dan secara Tegas Penggugat Tidak dapat Menuntut lagi sebagai mana apa yang dituangkan dalam Akta;

Selanjutnya Pasal 3 alinia ke 2 Akta Jual Beli Nomor 34/2014 menyatakan :

“ Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari semua tuntutan/gugatan berupa apapun dari siapapun mengenai atau yang berhubungan dengan hal-hal yang dijamin dijual.”;

Bahwa mengacu pada Pasal 1381 Jo Pasal 1832 KUHPerdara yang mana objek sengketa merupakan pembayaran hutang PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA dan Selanjutnya PT LOBINDO NUSA PERSADA menjual kepada Tergugat I yang mana berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014 serta telah ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/2014 atas objek yang disengketakan oleh Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak memiliki sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 dan hubungan hukum antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dengan Penggugat sudah tidak ada lagi, dan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan atas objek sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat I;

Dengan demikian sudah semestinya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

1.3. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Persona;

Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I hanya terkait dengan PT LOBINDO NUSA PERSADA, yang mana perolehan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 oleh Tergugat I dimana Tergugat I telah membeli dari PT LOBINDO NUSA PERSADA sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan dalam eksepsi sebelumnya objek sengketa yang sesungguhnya adalah milik dari PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA yang kemudian PT LOBINDO NUSA PERSADA menjual kepada Hasan (Tergugat I) dan Tergugat I Menanda Tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 serta membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan menempatkan Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara a quo adalah sangat keliru dan mengikut sertakan Tergugat I dalam perkara a quo menjadi ambigu dan salah dalam menempatkan Pihak dalam perkara a quo;

1.4. Eksepsi tentang Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum;

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya Para Pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus mematuhi perjanjian tersebut selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku;

Maka oleh karena Penggugat menempati objek sengketa yang bukan haknya dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 17 dari 62 halaman

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

6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 yang mana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 objek tersebut telah dialihkan haknya kepada Tergugat I menunjukkan bahwa Penggugatlah yang sesungguhnya telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian sudah semestinya dalil gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima;

1.5. Gugatan Penggugat kurang pihak.;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, berawal dari PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, kemudian oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA;

Mengatas namakan ke Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 ke SIERTJE TANOTO (Penggugat), Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014, PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA;

Bahwa oleh karena PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA mempunyai hutang kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA, kemudian objek berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 diserahkan kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA sebagai pembayaran hutang PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA. Kemudian PT LOBINDO NUSA PERSADA, menjual tanah dan bangunan tersebut Kepada Tergugat I yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 kepada Tergugat I, yang kemudian Penggugat tidak keberatan untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 18 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara Aquo seharusnya Penggugat mengikut sertakan PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA dan PT LOBINDO NUSA PERSADA sebagai Pihak;

Atas hal tersebut jelas gugatan yang Penggugat ajukan kurang pihak, dan sudah semestinya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat.;

1.6. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels);

Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat I tidak berdasarkan hukum, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil gugatan seharusnya terang dan jelas atau tegas (duidelijk), dimana bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas, apakah gugatan ini didasarkan pada gugatan Wan Prestasi ? atau perbuatan melawan hukum ? dan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tersebut demikian menjadi ambigu, kabur dan tidak jelas;

Maka berdasarkan alasan tersebut diatas, cukup alasan untuk Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Penggugat seluruhnya kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat I;

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas jawaban Tergugat poin 1 sampai dengan poin 20 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 dibuat dengan cara melawan hukum;

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya sangatlah bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya, hal mana sesungguhnya Penggugat adalah merupakan karyawan dari PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA, kemudian Perusahaan tempat Penggugat bekerja saat itu sedang dalam keadaan tidak baik atau terlilit hutang yang mana hutang Perusahaan telah jatuh tempo dan harus membayar hutang tersebut kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 19 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk melakukan pembayaran hutang, PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA kemudian menyerahkan asset perusahaan yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA, dan Penggugat diperintahkan oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA untuk menyerahkan tanah dan bangunan tsb kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA melalui Saudara Hasan (Tergugat I) yang ditunjuk dan kemudian dibuatkan Akta Jual beli Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014;

Bahwa TIDAK BENAR, Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I yang disampaikan dalam dalil gugatannya, dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat I hal tersebut merupakan suatu kebohongan dan tidak sesuai fakta yang sesungguhnya dan merupakan bentuk itikat buruk Penggugat untuk menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, yang mana Penggugat TIDAK MEMPUNYAI HAK atas objek sengketa dalam perkara a quo;

Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat poin 28 yang menyatakan adanya kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II untuk mengelabui Penggugat. Adalah tidak benar, hal mana Penggugat dengan sadar dan secara sukarela datang bersama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta, kalau Penggugat merasa dikelabui, Seharusnya Penggugat menolak untuk menandatangani akta jual beli tersebut, ? ini menimbulkan pertanyaan yang sangat mendasar, dan menunjukkan itikat buruk dari Penggugat untuk menguasai objek sengketa dengan cara melawan hukum;

Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat poin 29, poin 30, dan poin 31, 32 dan 34 yang pada pokoknya Penggugat mengalami kerugian berdasarkan nilai jual objek pajak sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh miliar rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah), serta meminta Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan diatas objek sengketa dan menghukum Tergugat I untuk membayar dwangsom dan putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 20 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat merupakan suatu hal yang tidak ada dasar hukumnya dikarenakan Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa, selain itu Penggugat lah yang saat ini menguasai objek sengketa dengan cara melawan hukum yang mana objek sengketa tersebut telah beralih secara sah kepada Tergugat I, maka oleh karenanya posita dan petitum Penggugat yang demikian sudah semestinya ditolak;

Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat penuh dengan kebohongan dan rekayasa atas fakta yang sesungguhnya terjadi, maka sudah semestinya gugatan yang diajukan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

III. DALAM REKONPENSI;

Bahwa Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006.

Bahwa adapun sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi peroleh dari Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta dengan Tergugat Rekonpensi;.

Bahwa perlu Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi jelaskan hubungan hukum Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi dengan Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, yang mana objek sengketa awalnya adalah milik PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA, waktu saat pembelian objek sengketa oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA, memakai nama SIERTJE TANOTO (Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi) berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014, yang pada pokoknya dalam akta pernyataan tersebut atas objek sengketa dalam perkara a quo Tergugat Rekonpensi menyatakan bahwa “ sebenarnya tanah dan bangunan tersebut adalah milik dan kepunyaan dari Perseroan terbatas PT TD INTERNATIONAL MINNING

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 21 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA, yang pada waktu pembelinya diatas namakan ke nama wanita SIERTJE TANOTO.”;

Bahwa oleh karena PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA mempunyai hutang kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA, kemudian PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA mengalihkan sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA sebagai pembayaran sebagian hutang perusahaan, dan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi diperintahkan oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA untuk membuat akta jual beli kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi atas Persetujuan PT LOBINDO NUSA PERSADA;

Bahwa selanjutnya PT LOBINDO NUSA PERSADA telah menerima Pembayaran dari Penggugat rekonsensi sebesar/seharga Rp. 2.374.005.000,-(dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah), atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Bahwa kemudian Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi menyetujui keinginan PT LOBINDO NUSA PERSADA untuk membuat Akta Jual beli langsung kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi, selanjutnya antara Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi dan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014.;

Bahwa Setelah Penandatanganan Akta Jualbeli A quo, Tergugat Rekonsensi memohon Kepada Penggugat Rekonsensi untuk dapat tinggal sementara di rumah dan tanah Aquo sampai Penggugat Rekonsensi memerintahkan Tergugat rekonsensi keluar dari tanah dan bangunan tersebut, disamping itu juga Tergugat Rekonsensi menyerahkan sebagian kunci rumah Aquo;

Bahwa selama membeli rumah tersebut ada beberapa kali Penggugat rekonsensi Tinggal dirumah Aquo dan melakukan Renopasi mulai tahun 2015 dan 2016;

Bahwa setelah Penggugat Rekonsensi hendak menempati dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk keluar dari rumah Tersebut secara

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 22 dari 62 halaman

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

lisan, Tergugat Rekonpensi mengabaikan permintaan Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi datang kerumah tersebut dan ketika ingin membuka kunci rumah ternyata kuncirumah depan telah diganti oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Pada Tanggal 10 Juni 2017 Penggugat Rekonpensi melayangkan Somasi I atau teguran I, akan tetapi teguran dari Penggugat Rekonpensi diabaikan, begitu juga oleh Tergugat Rekonpensi, dan kemudian Penggugat Rekonpensi melayangkan somasi II dan Somasi ketiga diabaikan.;

Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi mengabaikan Somasi atau Teguran, Penggugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi membuat laporan Kepolisian dengan Nomor : LP/946/K/VIII/2017/PMJ/Resju, tanggal 11 Agustus 2017. Di Polres Jakarta Utara;

Bahwa selain itu Tergugat rekonpensi tidak mau menyerahkan kunci rumah dan masih tetap menghuni (menguasai) sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006. Ke Polres Jakarta Utara;

Bahwa selain itu Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi melaporkan Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi dengan ke pihak kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor : LP/4225/IX /2017/PMJ/Dit.Reskrim dengan dugaan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam pasal 378 KUHPidana.;

Bahwa dengan tetap dikuasainya sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 oleh Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi membuktikan bahwa Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian poin 7 sampai dengan poin 12 gugatan rekonpensi Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi membuktikan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Bahwa oleh karena Penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Baru Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 23 dari 62 halaman

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

Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, maka Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Penggugat rekonsensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Bahwa Penggugat rekonsensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 sah secara hukum dan segala akibat hukumnya;

Bahwa sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi bersama dengan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi, namun hingga gugatan rekonsensi ini diajukan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi tidak juga menyerahkan kunci rumah yang telah diganti kepada Penggugat rekonsensi serta tidak mau mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Johar Baru Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, maka sudah semestinya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat rekonsensi untuk menyerahkan kunci rumah serta mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Bahwa oleh karena sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi bersama dengan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi, Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi masih menguasai dan menikmati rumah tersebut, yang mana hal tersebut telah berlangsung selama 2 (dua) tahun dan sehingga telah menimbulkan kerugian secara materil kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensi dengan tidak dapat menguasai rumah tersebut, maka kerugian yang timbul setiap tahunnya

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 24 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila rumah tersebut Penggugat rekonsensi sewakan Penggugat rekonsensi akan memperoleh biaya sewa sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) setiap tahunnya, dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi dihukum untuk membayar ganti kerugian secara materil kepada Penggugat rekonsensi dengan perhitungan sebagai berikut :

Uang sewa Rp.100.000.000, x 2 tahun (24 bulan) = Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat rekonsensi merasa tertekan dan merasa dicemarkan nama baiknya oleh Tergugat rekonsensi dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik serta tetap menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 bahkan Tergugat rekonsensi juga telah melaporkan Penggugat rekonsensi ke pihak kepolisian atas dugaan telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana, yang mana sesungguhnya Tergugat rekonsensi bukanlah pemilik objek sengketa, maka jelas hal tersebut menimbulkan kerugian Immateril (moril) terhadap Penggugat rekonsensi, dan sudah semestinya Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar kerugian moril yang dialami Penggugat rekonsensi sebesar yang bila dinilai adalah sebesar Rp.20.000.000.000,-(dua puluh miliar rupiah) kepada Penggugat rekonsensi;

Bahwa agar gugatan Penggugat rekonsensi tidak sia-sia, Penggugat rekonsensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang akan dimohonkan tersendiri dalam perkara ini.;

Bahwa Penggugat rekonsensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat rekonsensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.;

Bahwa gugatan Penggugat rekonsensi ini dengan melihat bukti - bukti yang kuat dan memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 191 RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000, cukup jelas dan beralasan hukum jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 25 dari 62 halaman

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

dahulu (Uit Voorbaar bij Voorrad) walaupun ada perlawanan, banding ,kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat rekonsensi telah membuktikan bahwa Tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah semestinya Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah semestinya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

- I. DALAM EKSEPSI;
 - Mengabulkan eksepsi Tergugat -I konpensasi untuk seluruhnya;
- II. DALAM POKOK PERKARA;
 - Menolak gugatan Penggugat konpensasi untuk seluruhnya;
- III. DALAM REKONPENSASI;
 1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014;
 4. Menyatakan Penggugat rekonsensi adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Baru Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;
 5. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi, baik secara materil maupun secara immaterial (moril) kepada Penggugat rekonsensi dengan perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materil :

Uang sewa Rp.100.000.000, x 2 tahun (24 bulan) = Rp.400.000.000,-
(dua ratus juta rupiah);

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 26 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Immateril (moril) :

Atas tindakan dan perbuatan yang merugikan Penggugat rekonsensi karena selama 2 tahun tidak bisa berbuat apa-apa terhadap rumah itu, juga telah dicemarkan nama baik Penggugat rekonsensi dengan dilaporkannya Penggugat rekonsensi atas dugaan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana sehingga apabila dinilai dengan uang, kerugian Immateril (moril) yang dialami Penggugat rekonsensi sebesar Rp.20.000.000.000,-(dua puluh miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk menyerahkan kunci rumah dan mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006.;

7. Mengabulkan permohonan sita jaminan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat rekonsensi;

8. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat rekonsensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II dalam Jawabannya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Maret 2017 sedangkan, adapun dalil-dalil EKSEPSI dan JAWABAN TERGUGAT-II adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

A. TENTANG PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 27 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena objek yang disengketakan dalam perkara a quo adalah barang bergerak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, maka Pengadilan Negeri yang berhak memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal yang menguasai objek tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 99 ayat (1) RV yang berbunyi:

“ Seorang Tergugat dalam perkara pribadi yang mumi mengenai benda-benda bergerak dituntut di hadapan hakim di tempat tinggalnya”;

Bahwa, Penggugat didalam Gugatannya menjelaskan bahwasanya Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 saat ini telah beralih nama dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I dan berada dibawah penguasaan Tergugat I;

Bahwa, dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 saat ini telah beralih nama menjadi atas nama Tergugat I dan berada dibawah penguasaan Tergugat I, maka Pengadilan Negeri yang berhak memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat I.;

Bahwa, Penggugat didalam Gugatannya mencantumkan alamat Tergugat I berada di Jalan Raja H. Fisabilillah Ruko Trikaesa Ekualita Blok 1 No 10-11, Batam Center, Batam, oleh sebab itu Pengadilan Negeri yang berhak memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Batam.;

Bahwa, berpedoman pada ketentuan Pasal 136 HIR maka sebelum dilakukan pemeriksaan pokok perkara Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr terlebih dahulu untuk memeriksa dan memutus tentang Eksepsi Kompetensi Relatif ini yang dituangkan dalam Putusan Sela.;

Berdasar atas hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr agar bersedia menjatuhkan Putusan Sela dengan Amar Putusannya;

- Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

B. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUURLIBEL) KARENA KELIRU MENCANTUMKAN NAMA TERGUGAT II.;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 28 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada pokoknya suatu Surat Gugatan yang berlaku umum dalam Peradilan Perdata harus memenuhi syarat formal yang memuat (1) tempat dan tanggal pembuatan Gugatan serta harus (2) ditandatangani oleh Pihak yang mengajukan atau Kuasa Hukumnya, dan syarat materiil harus memuat (1) Persona Standi On Judicio (Identitas secara jelas dan terang, baik itu Penggugat maupun Tergugat), (2) Posita/Fundamentum Petendi (dalil-dalil Gugatan), dan (3) Petitum (Tuntutan).;

Bahwa, dengan adanya syarat Persona Standi On Judicio maka diwajibkan kepada Penggugat untuk minimal mencantumkan nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal dari para Tergugat dan para Turut Tergugat, dan apabila Penggugat tidak mencantumkan identitas para Tergugat dan para Turut Tergugat secara lengkap maka Gugatan Penggugat adalah Gugatan Obscur Libel.;

Bahwa, Penggugat didalam Gugatannya mencantumkan nama Tergugat II adalah BABY TANOTO, sementara nama Tergugat II adalah TAN JENG KANG berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3173050508500001.

Bahwa, kekeliruan Penggugat dalam mencantumkan nama Tergugat II didalam Gugatannya adalah kekeliruan yang sangat fatal dan menyimpang dari yang seharusnya karena telah mengubah identitas diri Tergugat II dari atas nama TAN JENG KANG menjadi atas nama BABY TANOTO.;

Bahwa, oleh karena Penggugat keliru mencantumkan nama Tergugat II maka surat Gugatan Penggugat adalah cacat formil karena orang yang digugat kabur dan tidak jelas sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

C. TENTANG GUGATAN PREMATUR KARENA DIAJUKAN SEBELUM ADANYA PUTUSAN PIDANA YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP ATAS LAPORAN POLISI NOMOR :LP/4225/IX/2017/PMJ/DIT.RESKRIMLIM TANGGAL 05 SEPTEMBER 2017.;

Bahwa, Penggugat didalam Gugatannya menyatakan bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara Tergugat I dan Tergugat II memberikan pernyataan yang menyesatkan dan penuh dengan keadaan yang diduga palsu sehingga mengakibatkan Penggugat bersedia menjaminkan sertipikat rumahnya, namun demikian ternyata ditemukan adanya fakta bahwa sertipikat rumah tersebut tidak benar-benar dijadikan sebagai jaminan melainkan dianggap sebagai hubungan hukum jual-beli (Vide : Gugatan Him 8).;

Bahwa, Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah melanggar ketentuan hukum Pasal 378 KUHPidana, oleh sebab itu akhirnya Penggugat membuat Laporan di Polda Metro Jaya berdasarkan Laporan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 29 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polisi (LP) Nomor : LP/4225/IX/2017/PMJ/DIT.Reskrimum, tanggal 05 September 2017.;

Bahwa, dari hal-hal di atas terlihat jelas bahwa timbulnya sengketa dalam Gugatan a quo adalah atas adanya perbuatan penipuan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, oleh sebab itu sudah seahmsnya yang terlebih dahulu diperiksa dan diputuskan adalah tentang ada atau tidaknya perbuatan penipuan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.;

Bahwa, seandainya Tergugat I dan Tergugat II benar telah melakukan perbuatan penipuan sebagaimana dimaksud Penggugat (quod noon) maka tuntutan Penggugat atas perbuatan penipuan sebagaimana dimaksud Gugatan a quo dapat diajukan Penggugat.;

Bahwa, oleh karena Laporan Polisi Nomor : LP/4225/IX/ 2017/PMJ/DIT.Reskrimum, tanggal 05 September 2017 belum dilakukan pemeriksaan di Pengadilan dan belum diputus maka Gugatan Penggugat adalah prematur sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Cacat Formil dan dinyatakan tidak dapat diterima;

D. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENCANTUMKAN TERKAIT BESARAN JUMLAH UANG PINJAMAN YANG AKAN DIPINJAM TERGUGAT II DARI TERGUGAT I;

Bahwa, Penggugat di dalam Gugatannya menyatakan Tergugat II yang sedang mengalami kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I kemudian meminta Penggugat untuk bersedia menjadi Penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006.;

Bahwa, dalil Gugatan Penggugat tersebut tidak terang dan jelas karena Penggugat tidak mencantumkan terkait besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I dan cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut.;

Bahwa, seharusnya Penggugat mencantumkan terkait besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I dan cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut karena Penggugat didalam Gugatannya menyatakan bahwa seharusnya hubungan hukum yang terjadi sesuai pembicaraan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 30 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum hutang-piutang, dimana didalam hubungan hukum hutang-piutang tentunya dicantumkan klausul tentang besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I dan cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut.;

Bahwa, dengan tidak dicantumkannya besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I dan cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut didalam Gugatan a quo, maka Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Cacat Formil dan dinyatakan tidak dapat diterima.;

DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa, dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi mohon dianggap satu- kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat dalam pokok perkara.;

Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali dalil yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya oleh Tergugat.;

Bahwa, Tergugat II membantah seluruh dalil Penggugat yang menyangkut Tergugat II karena seluruh dalil Penggugat adalah rekayasa, sangat mengada-ngada, dan tidak sesuai dengan kenyataannya, dan dalil-dalil Penggugat hanyalah dalil-dalil yang dibuat-buat untuk menyertakan Tergugat II dalam permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I.;

Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II yang sedang mengalami kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I kemudian meminta Penggugat untuk bersedia menjadi Penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 adalah TIDAK BENAR, karena hingga dengan saat ini Tergugat II tidak pernah mengalami kesulitan ekonomi satnpai harus meminjam uang kepada Tergugat I.;

Bahwa, seandainya benar Tergugat II mengalami kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I (quod noon), Tergugat II tidak akan meminta Penggugat menjadi Penjamin atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 31 dari 62 halaman

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

Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006, karena Tergugat II memiliki beberapa harta/aset pribadi yang dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang.;

Bahwa, Penggugat tentu mengetahui bahwa Tergugat II memiliki beberapa harta/aset pribadi yang dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang, oleh sebab itu sangat tidak masuk akal apabila Penggugat menjadikan dirinya sebagai penjamin atas hutang Tergugat II yang masih memiliki beberapa harta/aset pribadi yang dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang.;

Bahwa, karena dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II yang sedang mengalami kesulitan ekonomi dan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I kemudian meminta Penggugat untuk bersedia menjadi Penjamin dengan menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 adalah TIDAK BENAR. Maka sangat patut diragukan itikad baik dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan a quo sebab seandainya benar pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum hutang-piutang (quod noon), akan tetapi mengapa Penggugat tidak mencantumkan didalam Gugatannya besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I dan cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut.;

Bahwa, seandainya benar ada pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum hutang-piutang (quod noon), tentunya Penggugat mengetahui besaran jumlah uang pinjaman yang akan dipinjam Tergugat II dari Tergugat I, terlebih lagi Penggugat wajib mengetahui terkait cara penyelesaian pembayaran uang pinjaman tersebut karena waktu kembalinya Sertipikat Hak Milik Nomor: 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 kepada Penggugat adalah ditentukan dari penyelesaian pembayaran uang pinjaman.;

Bahwa, Akta Jual-Beli Nomor : 34/15, tanggal 15 September 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I yang objek dari Akta Jual Beli tersebut sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 dibuat, dan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 32 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati, serta ditandatangani dengan penuh kesadaran dari Penggugat dan Tergugat I, dan lagipula kondisi Penggugat pada saat menandatangani Akta Jual-Beli Nomor : 34/15, tanggal 15 September 2014 di Kantor Turut Tergugat I sangat sehat serta tidak tertekan dan tidak dipengaruhi oleh siapapun.;

Bahwa, perbuatan Penggugat dalam Akta Jual-Beli Nomor : 34/15, tanggal 15 September 2014 dilakukan berdasar atas kehendak dirinya Penggugat dimana Penggugat bermaksud untuk menjual tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 kepada Tergugat I.;

Sepengetahuan Tergugat II bahwa pembayaran atas pembelian tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 telah dilaksanakan Tergugat I kepada Penggugat yang cara pembayarannya :

- Bahwa tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 adalah merupakan milik PT. TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA yang diatasnamakan kepada Penggugat sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 128 tanggal 25 April 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.;
- Bahwa dikarenakan PT. TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA memiliki sejumlah hutang kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA maka PT. TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA menjual tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA dengan nilai sebesar Rp 2.374.005.000,- (dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah).;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 33 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penjualan tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 dari PT. TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA dilakukan langsung melalui Tergugat I sebagai pihak yang ditunjuk PT LOBINDO NUSA PERSADA untuk menerima pembelian atas tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006.;

Bahwa, Tergugat II sama sekali tidak mencampuri kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I didalam Akta Jual-Beli Nomor : 34/15, tanggal 15 September 2014, segala kesepakatan didalam Akta Jual Beli tersebut dibicarakan dan disepakati sepenuhnya antara Penggugat dengan Tergugat I.;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka terlihat jelas perkara ini diajukan Penggugat dengan maksud tidak baik terhadap Tergugat II karena Penggugat sengaja membuat alasan-alasan yang mengada-ada agar Tergugat II seolah-olah terlibat dalam perkara ini.;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka terlihat jelas perbuatan melawan hukum yang dimaksud Penggugat didalam Gugatan a quo adalah tidak benar, oleh sebab itu Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan Tergugat II dalam EKSEPSI dan JAWABAN ini, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk) dengan amar Putusan adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk Seluruhnya.;
2. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat II;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan ;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 34 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Gugatan Penggugat Cacat Formil (niet onvankelijk) karena Gugatan Penggugat Telah Kabur Dan Tidak Jelas;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya, Atau Setidak-Tidaknya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (N.O).;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat-I dalam Jawabannya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2017 sedangkan, adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak secara tegas seluruhh dalil-dalil yang dikemukakan / diajukan Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 20 September 2017, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I;

Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya karena tidak berdasar dan beralasan, sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan :

“bahwa adapun setelah penandatanganan tersebut, Turut Tergugat I juga tidak membacakan kembali isi dan akta tersebut sehingga tentu saja Penggugat benar-benar tidak memahami isi atau materi dari akta yang ditanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat I dan sejak ditanda tanganinya akta tersebut dikantor Turut Tergugat I, maka Sertifikat Hak Milik No. 6794/ Kamal Muara, dengan Surat Ukur No. 01911/ Kamal Muara/ 2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jin. Johar Hijau Golf Raya No. 6, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dititipkan di Turut Tergugat I sebagai bentuk penjaminan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I”;

“Bahwa setelah ditelusuh oleh Penggugat, Penggugat bam menyadari bahwa dokumen yang ditanda tangani oleh Penggugat pada saat Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Turut Tergugat I pada tanggal 15 September 2014 dalam rangka menjaminkan Sertifikat mmah milik Penggugat adalah akta jual beli No. 34 tahun 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I”;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas sangat tidak dapat dibenarkan karena Penggugat adalah orang yang pintar dan cerdas, tentunya mengerti hal yang akan ditanda tanganinya yang disampaikan kepada Turut

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 35 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dan apa yang telah ditanda tangani Penggugat bersama dengan Tergugat I telah disepakati dan setuju bersama tanpa adanya paksaan maupun tekanan pihak lain;

Bahwa hal mana terbukti dengan adanya penanda tangan bersama antara Penggugat dan Tergugat I dalam Surat Pernyataan terpisah tanggal 15 September 2014, dimana Penggugat sebagai Pihak I / Penjual dan Tergugat I sebagai Pihak II / Pembeli, atas objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jin. Johar Hijau Golf Raya No. 6, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seharga Rp. 2.374.005.000,-. Dengan demikian artinya bahwa Penggugat sangat sadar dan dalam keadaan sehat membuat dan menandatangani isi surat dimaksud dan sesuai dengan keterangan yang disampaikan Penggugat;

Bahwa selain hal tersebut diatas, Penggugat juga telah menyatakan dalam Surat Pernyataan No. 128 tertanggal 25 April 2014, bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah Hak Milik No. 6794/ Kamal Muara seluas 180 M2 setempat dikenal sebagai Jin. Johar Hijau Golf Raya No. 6, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, seharga Rp. 927.272.727,- berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 22 September 2012 No. 483/ 2012 yang dibuat dihadapan Irene Julia, SH., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta;

Bahwa atas hal tersebut pula Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik dan kepunyaan dari Perseroan Terbatas PT. INTERNATIONAL MINING INDONESIA, yang pada waktu pembeliannya diatas namakan Penggugat;

Bahwa dengan demikian apa yang telah disampaikan dan dinyatakan Penggugat perihal isi dari akta tersebut adalah sah dan berdasar, karena Penggugat benar- benar telah memahami isi atau materi dari akta yang ditanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat I terkait Sertifikat Hak Milik No. 6794/ Kamal Muara, dengan Surat Ukur No. 01911/ Kamal Muara/ 2006, tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jin. Johar Hijau Golf Raya No. 6, Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;

Bahwa karena Penggugat sangat mengerti dan memahami semua keterangan / isi surat / akta yang telah ditanda tangannya, maka dapatlah disimpulkan bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah mengada-ada sehingga sudah sepatutnya gugatan seperti yang Penggugat ajukan ini tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 36 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kiranya agar Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM PROVISI :

1. Menolak permohonan Provisi dan atau setidaknya permohonan provisi yang telah diajukan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya berdaarkan KeTuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

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 KONVENSIS;

DALAM EKSEPSIS;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I, Tergugat II mengajukan eksepsi tentang :

1. **Eksepsi tentang Penggugat ternyata bukanlah Pemilik objek Jual Beli;**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya berpendapat bahwa tanah/objek sengketa a quo yaitu sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara,

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 37 dari 62 halaman

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

Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 yang bukanlah milik Penggugat, sebagaimana diterangkan dalam Pernyataan Nomor 128 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Fenty Abidin, SH. di Jakarta tanggal 25 April 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat Rekonvensi menanggapi Eksepsi Tersebut menyatakan pada pokoknya menolak eksepsi tersebut karena untuk membuktikan tentang adanya suatu hak atas tanah adalah sertifikat, hal mana sertifikat berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sempurna sebagaimana diatur dalam UUPA, PP 24/1997;

Menimbang, bahwa majelis berpendapat bahwa untuk membuktikan adanya suatu hak atas tanah pada diri seseorang maupun badan hukum tidak hanya cukup hanya dengan pernyataan ataupun klaim sepihak. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan bukti-bukti antara lain sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan Tergugat I adanya kepemilikan tanah atas dasar Sertifikat Hak Milik No: 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 dan Pernyataan Nomor 128 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Fenty Abidin, SH. di Jakarta tanggal 25 April 2014, hal tersebut tentunya harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara gugatan a quo, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dan telah masuk kedalam pokok perkara sehingga Eksepsi tersebut tidak beralasan dinyatakan ditolak;

2. **Eksepsi tentang Penggugat tidak dapat memperkarakan objek sengketa (Exceptio premtoria);**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, Tergugat I telah melakukan pelunasan atas objek sengketa yaitu sebesar Rp 2.374.005.000,-(dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah), yang mana uang tersebut telah diterima oleh PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA sebagai Pembayaran Hutang dengan mengkompensasikan hutang kepada PT Lobindo Nusa Persada dan PT. Lobindo Nusa Persada menunjuk Saudara Hasan (Tergugat I) menerima Objek Perkara tersebut, sehingga uang pembayaran telah diterima dengan baik dan Penggugat telah melaksanakan Perintah PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA selaku pemilik sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 38 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 diatas namakan Penggugat karena PT TD Internasional Minning Indonesia adalah Perusahaan Asing , dengan demikian Penggugat dan Tergugat I menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 tersebut diatas dan secara Tegas Penggugat Tidak dapat Menuntut lagi sebagai mana apa yang dituangkan dalam Akta;

Selanjutnya Pasal 3 alinia ke 2 Akta Jual Beli Nomor 34/2014 menyatakan :

“ Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari semua tuntutan/gugatan berupa apapun dari siapapun mengenai atau yang berhubungan dengan hal-hal yang dijamin dijual.”;

Bahwa mengacu pada Pasal 1381 Jo Pasal 1832 K.U.H. Perdata yang mana objek sengketa merupakan pembayaran hutang PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA kepada PT LOBINDO NUSA PERSADA dan Selanjutnya PT LOBINDO NUSA PERSADA menjual kepada Tergugat I yang mana berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Fenty Abidin, SH di Jakarta tanggal 25 April 2014 serta telah ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/2014 atas objek yang disengketakan oleh Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak memiliki sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 dan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sudah tidak ada lagi, dan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan atas objek sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menyatakan bahwa akta jual beli No. 34 tahun 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli fiktif, hal ini didukung adanya fakta yang membuktikan bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli sebagaimana dimaksud dalam akta tersebut;

Bahwa Tergugat I telah keliru dalam mengasumsikan Akta pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 25 April 2014, hal mana akta pernyataan tersebut tidak membuktikan kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I mendasarkan eksepsi pada adanya akta Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H/ Turut tergugat I di

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 39 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 15 September 2014, dan juga Akta pernyataan Nomor 128 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 25 April 2014;

Menimbang, berdasarkan fakta tersebut yang harus dibuktikan adalah proses keberadaan akta itu sendiri apakah melawan hokum atau tidak, hal tersebut nantinya harus dibuktikan Penggugat maupun Tergugat I dalam pemeriksaan pokok perkara gugatan a quo, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dan telah masuk kedalam pokok perkara sehingga Eksepsi tersebut tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalihkan hubungan hukum antara Tergugat I hanya terkait dengan PT LOBINDO NUSA PERSADA, sebab perolehan objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut tergugat I di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, dimana Tergugat I telah membeli dari PT LOBINDO NUSA PERSADA pemilik sesungguhnya adalah milik dari PT TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA yang kemudian PT LOBINDO NUSA PERSADA menjual kepada Hasan (Tergugat I) dan Tergugat I Menanda Tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014 serta membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan menempatkan Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara a quo adalah sangat keliru dan mengikut sertakan Tergugat I dalam perkara a quo menjadi ambigu dan salah dalam menempatkan Pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menolak eksepsi Tergugat I dengan mendasarkan pada ketentuan hukum acara yang berlaku dan berdasarkan Yuisprudensi MA RI No. 1816/K/Pdt/1986 yang menyatakan bahwa penggugatlah yang dapat dan memiliki kapasitas untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat hal mana dianggap memiliki peran dan / atau hubungan dengan pembuktian ataupun penyebab kerugian yang timbul bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan alasan Penggugat bahwa penggugatlah yang dapat dan memiliki kapasitas untuk menentukan siapa-siapa saja yan akan digugat hal mana dianggap memiliki peran dan/ atau hubungan dengan pembuktian ataupun penyebab kerugian yang timbul bagi Penggugat, dengan mendasarkan pada hokum acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 40 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Yurisprudensi MA RI No. 1816/K/Pdt/1986 tersebut diatas, sehingga oleh karenanya Eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

4. Eksepsi tentang Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah menempati objek sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, secara tidak sah karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2014 objek sengketa bukan milik Penggugat namun telah dialihkan haknya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Penggugat tidak pernah mengakui adanya pengalihan objek sengketa a quo kepada Tergugat I, hal mana diakui Tergugat I yang dinyatakan dalam eksepsinya sendiri bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi dengan Penggugat, melainkan dengan PT. Lobindo Nusa Persada dan Tergugat I telah membayar kepada PT.Lobindo Nusa Persada sebesar Rp. 2.374.005.000,- (dua miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah) bukan kepada Penggugat sehingga sesungguhnya tidak pernah terjadi transaksi dan merupakan transaksi fiktif. Sehingga jual beli yang dilakukan dengan cara pura-pura adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan ada tidaknya jual beli obkela sengketa harus dibuktikan terlebih dahulu adanya perjanjian jual beli atas objek sengketa, selanjutnya yang harus dibuktikan pula apakah dalam perjanjian jua beli tersebut adanya perbuatan yang melawan hokum sebagaimana kaidah pasal 1365 KUH Perdata, yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan itu melawan hokum, ada kesalahan, ada kerugian dan hubungan kausal antara perbuatan tersebut dengan timbulnya kerugian, hal mana fakta-fakta tersebut harus dibuktikan dengan alat-alat bukti dalam pemeriksaan pokok perkara, oleh karenanya berdasarkan hal tersebut Eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

5. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan pada pokoknya Gugatan Pengugat tidak dapat diterima karena tidak memasukkan PT. TD INTERNATIONAL MINNING INDONESIA sebagai pihak;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 41 dari 62 halaman



Menimbang, bahwa Penggugat dalam Replik telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya mendasarkan pada Yuisprudensi MA RI No. 1816/K/Pdt/1986 yang menyatakan bahwa penggugatlah yang dapat dan memiliki kapasitas untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat hal mana dianggap memiliki peran dan/ atau hubungan dengan pembuktian ataupun penyebab kerugian yang timbul bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan PT. TD Internasional Mining terkait dengan objek perkara dalam gugatan a quo, karena keberadaan PT. TD Internasional Mining merupakan pihak yang ditarik oleh Tergugat I tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas sehingga tidak beralasan hukum bila PT. TD Internasional Mining ditarik sebagai pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara PT. TD Internasional Mining dengan objek sengketa, tentulah berdasarkan pertimbangan Tergugat sendiri yang dapat dan memiliki kapasitas untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat hal mana dianggap memiliki peran dan/ atau hubungan dengan pembuktian ataupun penyebab kerugian yang timbul bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan alasan Penggugat dengan mendasarkan pada hukum acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Yuisprudensi MA RI No. 1816/K/Pdt/1986 tersebut diatas, sehingga oleh karenanya Eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

6. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels);

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasarkan hukum karena mencampurkan adukkan antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatannya jelas dan tidak kabur dan tidak ada pertentangan didalamnya, Penggugat tidak mengakui adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga dengan timbulnya akta Jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas adanya perbedaan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah gugatan penggugat kabur karena mencampurkan adukkan Wanprestasi atautkah Perbuatan Melawan Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membutuhkan alat-alat bukti dan telah memasuki pokok perkara aquo, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat I, tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Jawabannya telah pula menyampaikan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. TENTANG PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tentang kompetensi Pengadilan Negeri Jakarta Utara memeriksa perkara a quo, telah diputuskan oleh Majelis hakim perkara a quo dalam Putusan Sela pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018 dengan amar putusan pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat II tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut Eksepsi Tergugat II tidak berdasarkan hukum dan dinyatakan ditolak;

2. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUURLIBEL) KARENA KELIRU MENCANTUMKAN NAMA TERGUGAT II.

Menimbang, bahwa pada pokoknya suatu Surat Gugatan telah keliru mencantumkan nama Tergugat II adalah BABY TANOTO, sementara nama Tergugat II adalah TAN JENG KANG berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3173050508500001 oleh karenanya surat Gugatan Penggugat adalah cacat formil karena orang yang digugat kabur dan tidak jelas sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat II tersebut dan menyatakan bahwa gugatan penggugat sudah jelas dan tidak kabur/obscuur libel karena gugatan telah memuat syarat formil dan materiil sebuah gugatan. Kalau memang ada kesalahan pencantuman nama tergugat seharusnya dikategorikan sebagai eksepsi error in persona, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat penyebutan nama yang tidak tepat terhadap Tergugat II tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur, terlebih orang yang dimaksud Penggugat hanya dikenal dengan nama kecil atau nama alias, pada kenyataannya yang menjadi fakta

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 43 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan tergugat II telah dipanggil dan telah hadir di persidangan seseorang yang bernama Baby Tanoto dengan nama sesuai KTP Tan Jeng Kang yang telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya untuk menghadiri persidangan adalah sama/identik dengan orang yang dimaksud oleh Penggugat, dengan demikian tidak ada kekeliruan mengenai orang yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat Eksepsi Tergugat II harus ditolak;

3. TENTANG GUGATAN PREMATUR KARENA DIAJUKAN SEBELUM ADANYA PUTUSAN PIDANA YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP ATAS LAPORAN POLISI NOMOR :LP/4225/IX/2017/PMJ/DIT. RESKRIMLIM TANGGAL 05 SEPTEMBER 2017;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya menyatakan gugatan aquo premature karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan tindak pidana dan telah dilaporkan ke pihak berwajib. Oleh karena Laporan Polisi Nomor : LP/4225/IX/ 2017/PMJ/DIT.Reskrimum, tanggal 05 September 2017 belum dilakukan pemeriksaan di Pengadilan dan belum diputus maka Gugatan Penggugat adalah prematur sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Cacat Formil dan dinyatakan tidak dapat diterima.;

Menimbang, bahwa tanggapan Penggugat menyatakan eksepsi tersebut tidak berdasarkan hukum karena tidak ada aturan yang mengatur terhadap perkara yang telah dilaporkan di kepolisian harus mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap terlebih dahulu baru dapat menjalankan gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum atas peralihan hak kepemilikan atas sebuah rumah yang menjadi objek sengketa perkara a quo yaitu tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006., sehingga yang harus dibuktikan adalah tentang siapa pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut, bahwa hal tersebut yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam persidangan perdata, adanya laporan polisi oleh salah satu pihak adalah hal lain yang diatur dalam ranah hukum pidana dimana keduanya tidak saling terkait dan dapat berproses sendiri dalam lapangan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 44 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berbeda, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

4. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENCANTUMKAN TERKAIT BESARAN JUMLAH UANG PINJAMAN YANG AKAN DIPINJAM TERGUGAT II DARI TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan hutang piutang, oleh karenanya dengan tidak mencantumkan jumlah uang yang dipinjam Tergugat II kepada Tergugat I dan tidak mencantumkan bagaimana cara penyelesaian pembayaran hutang tersebut menyebabkan gugatan mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak eksepsi tersebut dan menyatakan bahwa gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena secara bersama-sama telah melakukan balik nama sertifikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 dengan cara melawan hukum sehingga objek sengketa yang semula atas nama Penggugat beralih kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas gugatan aquo pada pokoknya adalah tentang pebuatan melawan hukum atas peralihan hak kepemilikan atas sebuah rumah yang menjadi objek sengketa perkara a quo yaitu tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006, sehingga yang harus dibuktikan adalah tentang siapa pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut, adanya fakta-fakta lain seperti adanya hutang piutang dan lain sebagainya adalah merupakan hal-hal yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam persidangan perdata, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi Tergugat II tidak beralasan hokum sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 September 2017 telah mendalilkan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 45 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat Pemilik objek sengketa berupa sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah di atasnya, yang terletak Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 ;

- Bahwa, Penggugat pernah diajak oleh Tergugat II untuk menghadap Turut Tergugat I, guna menandatangani akta jaminan hutang, atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;

- Bahwa, tanpa sepengetahuan Penggugat akta penjaminan hutang yang telah Penggugat tandatangani berubah menjadi akta jual beli, padahal jual beli tersebut tidak pernah Peggugat lakukan, dengan demikian Peggugat telah dibohongi oleh Tergugat II dan Tergugat I ;

- Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat I telah membantahnya, dengan mengemukakan dalil-dalil bantahannya sebagai berikut :

- Bahwa, tidak benar Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I, dengan demikian adalah tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan telah menjaminkan Objek sengketa untuk hutang Tergugat I ;

- Bahwa, penandatanganan akta adalah untuk jual beli dan bukan untuk penjaminan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

- Bahwa, Penggugat dengan sadar telah datang bersama Tergugat I untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT, sehingga dalil Penggugat tentang hal tersebut adalah tidak benar ;

- Bahwa, berdasarkan hal tersebut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatannya menguasai objek sengketa dan tidak mau menyerahkannya kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat Tergugat II telah memberikan dalil bantahannya yaitu sebagai berikut :

- Bahwa, dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I adalah tidak benar, karena Tergugat II tidak sedang dalam kesulitan ekonomi justru mempunyai kekayaan dan aset yang cukup banyak ;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 46 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jika benar Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I, berapa hutang Tergugat II kepada Tergugat I, mengapa Penggugat tidak menyebutkan besaran hutang tersebut dalam dalil gugatannya;

- Bahwa, akta jual beli nomor : 34/15 tanggal 15 september 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek sengketa, telah dibuat dan disepakati dengan penuh kesadaran dari Penggugat dan Tergugat I, lagi pula kondisi Penggugat dalam menandatangani akta jual beli tersebut dalam keadaan sehat tidak tertekan dan tidak dipengaruhi oleh siapapun, sehingga kehendak Penggugat untuk menandatangani akta jual beli tersebut adalah atas kehendaknya sendiri;

- Bahwa, objek sengketa adalah milik PT TD Internasional mining Indonesia, yang diatas namakan Penggugat sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan akta pernyataan nomor 128 tanggal 25 april 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ;

- Bahwa, penjualan objek sengketa dimaksudkan untuk membayar hutang PT. TD Internasional Mining Indonesia kepada PT Lobindo Nusa Persada, dan jual beli tersebut dilakukan dengan Tergugat I karena Tergugat I ditunjuk oleh PT Lobindo Nusa Persada untuk bertindak selaku pembeli dalam perbuatan jual beli atas objek sengketa tersebut ;

- Bahwa, dengan demikian segala hal yang telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, dan Tergugat II tidak dapat dikatankan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena segala kesepakatan jual beli tersebut telah dibicarakan antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Penggugat adalah orang yang pintar dan cerdas, sehingga tidak mungkin tidak mengetahui dan mengerti tentang hal yang akan ditandatangani, jadi penandatanganan akta jual beli tersebut dibuat dengan sangata sadar serta memahami tentang penandatanganan tersebut ;

- Bahwa, Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik PT TD Internasional mining Indonesia, yang pada waktu pembelian diatas namakan Penggugat ;

- Bahwa, pada dasarnya segala hal yang telah ditandatangani dan disepakati Penggugat dengan Tergugat I benar-benar telah dipahami baik isi maupun materi akta yang akan ditandatangani, dengan demikian segala yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar :

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 47 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil jawab-jawab tersebut diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menetapkan segala hal yang sama-sama diakui oleh kedua belah pihak, yaitu :

- Tentang identitas dari objek sengketa, yaitu sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor : 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006 ;

Bahwa, oleh karena keberadaan objek sengketa tersebut telah sama-sama diakui oleh kedua belah pihak, maka menurut hukum, keberadaannya haruslah dianggap benar adanya ;

Menimbang, bahwa selain hal-hal yang telah sama-sama diakui oleh kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim telah menemukan akar permasalahan yang timbul dalam perkara a quo, yaitu :

- Apakah benar akta notariil yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat, adalah akta Penjaminan hutang (sebagaimana didalilkan oleh Penggugat) atau akta jual beli (sebagaimana didalilkan oleh Para Tergugat) ;

Menimbang, bahwa oleh Karena Penggugat telah medalilkan adanya suatu perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut, sebagaimana yang telah diformulasikan dalam permasalahan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan surat-surat bukti, yaitu :

1. Fotocopy sertifikat HM No: 6794/Kamal Muara, dengan surat No: 01911/ Kamal muara/2006, tanggal 29 september 2006, tidak diperlihatkan aslinya (bukti P-1);
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran tanda jadi (DP) pembelian satu unit rumah di Jalan Johar hijau Raya No.6 Bukit Golf Mediterania, PIK, Jakarta senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), tidak ada aslinya (bukti P-2);
3. Fotocopy Kwitansi pelunasan Pembayaran pembelian satu unit rumah di Jalan Johar hijau Raya No.6 Bukit Golf Mediterania, PIK, Jakarta senilai Rp. 3.050.000.000,- (tiga milyar lima puluh juta rupiah), tidak ada aslinya (bukti P-3);

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 48 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tanda bukti atas Laporan polisi Nomor: LP/4225/IX/2017/PMJ/ Dit.Reskrimum, tanggal 05 september 2017, ditunjukkan aslinya (bukti P-4);
5. Fotocopy Surat setoran Pajak tanggal 23 September 2014, tidak ada aslinya (bukti P-5);
6. Fotocopy Surat bukti pemesanan tanah dan bangunan atas nama Siertje Tanoto, tidak ada aslinya (bukti P-6);
7. Fotocopy satu bundle bukti pembayaran pajak atas pembelian tanah dan bangunan, tidak ada aslinya (bukti P-7);
8. Fotocopy Form permohonan ganti nama/ alih hak, tanpa asli (bukti P-8);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan tersebut diatas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan *apakah benar Tergugat II telah mempunyai hutang kepada Tergugat I ?* karena hal ini dibantah oleh Tergugat II, maka hal inilah yang pertama kali harus dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mencermati alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu berupa bukti-bukti surat P-1 s/d P-8, tidak satupun yang dapat dijadikan dasar untuk membuktikan bahwa Tergugat II telah mempunyai hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan adalah tentang Permasalahan sebagaimana tersebut diatas, yaitu *Apakah benar akta notariil yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan tergugat I dihadapan Tururt Tergugat, adalah akta Penjaminan hutang (sebagaimana didalilkan oleh Penggugat) atautkah akta jual beli (sebagaimana didalilkan oleh Para Tergugat) ?*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut diatas tidak ada satu bukti yang dapat menjelaskan tentang adanya perbuatan Penggugat dalam menandatangani akta dihadapan Turut Tergugat I adalah merupakan perbuatan untuk melakukan penjaminan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga secara a contrario dapatlah dipahami bahwa dalil tergugatlah yang benar, yaitu penandatanganan akta oleh Penggugat dan Tergugat I adalah untuk kepentingan jual beli atas objek sengketa, sehingga dalil Penggugat tentang hal tersebut tidak terbukti ;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 49 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan *apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?*;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala hal yang telah diuraikan diatas, maka perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat dalam membuat dan menandatangani akta jual beli nomor 34 tahun 2014, adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa semua alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, karena kesemua alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut dalam perkara a quo, tidak relevan dengan permasalahan-permasalahan tersebut diatas, sehingga oleh karenanya alat-alat bukti tersebut menurut hukum haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat membuktikan dalil-dali gugatannya, maka secara a contrario haruslah dipandang bahwa dalil-dalil Para Tergugat yang benar, sehingga alat-alat bukti yang telah diajukan oleh Para Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok Penggugat adalah Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang tercantum dalam petitum nomor 3, sedangkan sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa Tergugat I dan T II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum nomor 3 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat selain dan selebihnya sangat berkait erat dan bergantung pada petitum No. 3 tersebut dan dinyatakan ditolak maka Petitum selain dan selebihnya sudah sepatutnya pula menurut hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah merupakan tindakan pendahuluan yang tidak menyangkut tuntutan dalam okok perkara, sebelum gugatan berkekuatan hukum tetap;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 50 dari 62 halaman

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

Menimbang, setelah mencermati tuntutan provisi a quo, oleh karena Majelis Haki tidak menemukan hal-hal yang sah menurut hukum, yang menjadi syarat untuk dapatnya dikabulkannya tuntutan provisi, maka tuntutan provisi tersebut sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi sebagaimana telah terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan gugatan rekonsensi, maka untuk selanjutnya Tergugat I dalam konpensasi disebut Penggugat Rekonsensi, dan Penggugat konpensasi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam konpensasi, secara mutatis mutandis haruslah dipandang sebagai bagian pertimbangan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan gugatan Rekonsensi;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi dalam gugatan rekonsensinya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa, Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya No. 6 Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara berdasarkan sertifikat HM No. 6794/Kamal Muara dengan surat Ukur No. 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, untuk selanjutnya disebut Objek Gugatan;
- Bahwa, Objek Sengketa diperoleh Penggugat Rekonsensi dari Tergugat Rekonsensi berdasarkan akta Jual Beli No. 34/2014 dihadapan Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH;
- Bahwa, Objek sengketa awalnya adalah milik PT.TD Internasional Mining Indonesia dimana pada waktu pembelian menggunakan nama Tergugat Rekonsensi Siertje Tanoto, sebagaimana Akta Pernyataan No. 128 tanggal 25 April 2014;
- Bahwa, PT. TD Internasional Mining Indonesia mempunyai hutang kepada PT. Lobindo Nusa Persada dan untuk pembayaran sebagian hutang tersebut mengalihkan objek sengketa tersebut kepada PT. Lobindo Nusa Persada. Untuk kepentingan tersebut PT. TD Internasional Mining Indonesia memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk membuat akta jual beli dengan Penggugat Rekonsensi atas persetujuan PT. Lobindo Nusa Persada;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 51 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, PT. Lobindo Nusa Persada telah menerima pembayaran dari Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 2.374.005.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ribu rupiah) atas pembelian objek sengketa;
- Bahwa, Tergugat rekonpensi menyetujui keinginan PT LOBINDO NUSA PERSADA untuk membuat Akta Jual beli langsung kepada Penggugat rekonpensi, selanjutnya antara Penggugat rekonpensi dan Tergugat rekonpensi membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014;
- Bahwa, Setelah Penandatanganan Akta Jual beli A quo, Tergugat Rekonpensi memohon Kepada Penggugat Rekonpensi untuk dapat tinggal sementara di rumah dan tanah objek sengketa sampai Penggugat Rekonpensi memerintahkan Tergugat rekonpensi keluar dari tanah dan bangunan tersebut, disamping itu juga Tergugat Rekonpensi menyerahkan sebagian kunci rumah Aquo;
- Bahwa, selama membeli rumah tersebut ada beberapa kali Penggugat rekonpensi melakukan Renovasi mulai tahun 2015 dan 2016;
- Bahwa, setelah Penggugat Rekonpensi hendak menempati dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk keluar dari rumah Tersebut secara lisan, Tergugat Rekonpensi mengabaikan permintaan Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi datang kerumah tersebut dan ketika ingin membuka kunci rumah ternyata kunci rumah depan telah diganti oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Pada Tanggal 10 Juni 2017 Penggugat Rekonpensi melayangkan Somasi I atau teguran I, akan tetapi teguran dari Penggugat Rekonpensi diabaikan Tergugat Rekonpensi, dan kemudian Penggugat Rekonpensi melayangkan somasi II dan Somasi ketiga tetap diabaikan;
- Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi mengabaikan Somasi atau Teguran, maka Penggugat Rekonpensi membuat laporan Kepolisian dengan Nomor : LP/946/K/VIII/2017/PMJ/Resju, tanggal 11 Agustus 2017. Di Polres Jakarta Utara;
- Bahwa, Tergugat rekonpensi juga tidak mau menyerahkan kunci rumah dan masih tetap menghuni (menguasai) objek sengketa;
- Bahwa, Tergugat rekonpensi juga melaporkan Penggugat rekonpensi ke pihak kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor : LP/4225/IX / 2017/PMJ/Dit.Reskrim dengan dugaan tindak pidana penipuan;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 52 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dengan tetap dikuasanya objek sengketa oleh Tergugat rekonsensi membuktikan bahwa Tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatannya Penggugat Rekonsensi telah menyampaikan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pernyataan Siertje Tanoto tanggal 25 April 2014 No: 128 yang dibuat Notaris PPAT Fenty Abidin, SH. Ditunjukkan aslinya (bukti T-1/P.R-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan Lembaran Sidik Jari atas nama Siertje Tanoto, tanpa surat asli (bukti T-1/P.R-2);
3. Fotocopy kwitansi telah diterima dari PT. TD Internasional Mining Indonesia, tanggal 15 September 2014, tanpa surat asli (bukti T-1/P.R-3);
4. Fotocopy kwitansi telah diterima dari Hasan dengan jumlah 2.374.500.000,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), ditunjukkan asli suratnya (bukti T-1/P.R-4);
5. Foto copy Akta Jual Beli No: 34/2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH; ditunjukkan asli suratnya (bukti T-1/P.R-5);
6. Fotocopy surat setoran pajak (SSP) atas nama Siertje Tanoto tanggal 23 September 2014, tanpa surat asli (bukti T-1/P.R-6);
7. Fotocopy Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah (SSPD-BPHTB) atas nama Hasan tertanggal 15 September 2014, ditunjukkan asli suratnya (bukti T-1/P.R-7);
8. Fotocopy Sertifikat HM No. 6794 tanggal 15 Desember 2006, sesuai dengan aslinya (bukti T-1/P.R-8);
9. Fotocopy tanda terima sertifikat dari Tn. Hasan yang dibuat Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH tanggal 12 September 2014, tanpa aslinya (bukti T-1/P.R-9);
10. Fotocopy berkas setoran sejumlah Rp. 260.560.000,- (dua ratus enam puluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah); sesuai dengan aslinya (bukti T-1/P.R-10);
11. Fotocopy surat pernyataan atas nama Siertje Tanoto tanggal 15 September 2014, tanpa aslinya (bukti T-1/P.R-11);
12. Fotocopy surat pernyataan atas nama Siertje Tanoto tanggal 15 September 2014, tanpa aslinya (bukti T-1/P.R-12);

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 53 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy kwitansi sudah diterima dari PIK-Hasan dengan jumlah Rp. 30.381.000,- (tiga puluh juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) untuk pembayaran perbaikan rumah tanggal 09 November 2017, sesuai dengan aslinya (bukti T-1/P.R-13);
14. Fotocopy kwitansi sudah diterima dari PIK-Hasan dengan jumlah Rp. 44.300.000,- (empat puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) untuk pembayaran perbaikan rumah tanggal 09 Juni 2017; sesuai dengan aslinya; (bukti T-1/P.R-14);
15. Fotocopy kwitansi sudah diterima dari PIK- Hasan dengan jumlah Rp. 6.290.000,- (enam juta dua ratus Sembilan puluh ribu rupiah) untuk perbaikan rumah tertanggal 09 November 2017; sesuai dengan aslinya (bukti T-1/P.R-15);
16. Fotocopy berkas Document for housing unit JHR/006, sesuai dengan aslinya(bukti T-1/P.R-16);
17. Fotocopy Akta pendirian PT.TD International Mining Indonesia tanggal 26 Oktober 2011, tanpa asli surat (bukti T-1/P.R-17);
18. Fotocopy Confirmation of debt No. 18/LNP/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 dari PT. TD International Mining Indonesia kepada PT. Lobindo Nusa Persada tanpa asli surat; (bukti T-1/P.R-18);
19. Fotocopy terjemahan Bahasa Indonesia Confirmation of debt No. 18/LNP/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 dari PT. TD International Mining Indonesia kepada PT. Lobindo Nusa Persada, sesuai dengan aslinya; (bukti T-1/P.R-19);
20. Fotocopy statement of account date 17 February 2014 dari PT. TD International Mining Indonesia kepada PT. Lobindo Nusa Persada, tanpa alih suratnya; (bukti T-1/P.R-20);
21. Fotocopy terjemahan bahasa Indonesia statement of account date 17 February 2014 dari PT. TD International Mining Indonesia kepada PT. Lobindo Nusa Persada, sesuai dengan aslinya; (bukti T-1/P.R-21);
22. Fotocopy percakapan pesan singkat via WhatsApp antara Winnie Tan (Siertje Tanoto dengan Hasan (Steven), berupa print out dari WA; (bukti T-1/P.R-22);

Menimbang, bahwa bukti surat (Bukti T-1/P.R-1) s/d (bukti T-1/P.R-22) berupa fotocopy sesuai dengan surat aslinya kecuali (bukti T-1/P.R-2, 3, 6, 9, 11,

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 54 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12, 17, 18, 20) telah dibebani meterai secukupnya, sehingga sah dan dapat dijadikan alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat Rekonvensi telah menghadirkan saksi dipersidangan, yaitu Saksi Toni dan saksi Marni Susanty Simanjuntak yang telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, keterangan mana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi kecuali yang diakui secara tegas diakuinya, dan menyampaikan dalil sangkalannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat rekonvensi menolak telah terjadi jual beli yang sah atas objek sengketa berdasarkan akta No. 34 tahun 2014 tertanggal 15 September 2014 yang dibuat dihadapan turut tergugat I karena bertentangan dengan dalil yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi sendiri yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi bukanlah pemilik objek sengketa a quo melainkan PT. TD International Minning Indonesia, hal mana inskonsistensi Penggugat rekonvensi merupakan fakta adanya jual beli pura-pura dan fiktif;
2. Bahwa, Akta jual beli No. 34 tahun 2014 tanggal 15 September 2014 yang dibuat Turut Tergugat I berisi hal-hal yang fiktif dan melawan hukum, Tergugat Konvensi selaku penjual tidak pernah menerima pembayaran atas penjualan objek sengketa dari Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa, transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sesungguhnya tidak pernah terjadi dan merupakan sebuah transaksi fiktif yang dibuat atas dasar kekhilafan serta kepura-puran, hal mana menueurt yurisprudensi Mahkamah Agung No. 920 K/Pdt/2014 menyatakan jual beli yang dilakukan dengn cara pura-pura atau proforma adalah batal demi hukum;Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan sangkalnnya dipersidangan tidak menyampaikan alat bukti Surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil jawab jinawab tersebut diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu dalil Penggugat Rekonvensi yang tidak disangkal oleh Tergugat Rekonvensi atau diakui oleh kedua belah pihak, yaitu :

- Bahwa, Tergugat Rekonvensi secara nyata telah menempati dan menguasai tanah objek sengketa berupa Tentang identitas dari objek sengketa, yaitu

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 55 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6794/Kamal Muara, dengan Surat Ukur Nomor: 01911/Kamal Muara/2006, tanggal 29 September 2006, Hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi Toni yang menerangkan:

- Bahwa, saksi menerima pekerjaan dari Tergugat I untuk memperbaiki/serve rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa, yang tinggal di rumah objek sengketa adalah seorang wanita suku cina dengan pembantunya;

- Bahwa, oleh karena keberadaan Tergugat Intervensi menguasai dan menempati Objek sengketa tersebut telah sama-sama diakui oleh kedua belah pihak, maka menurut hukum, keberadaannya haruslah dianggap benar adanya;

Menimbang, bahwa selain hal-hal yang telah sama-sama diakui oleh kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim, telah menemukan akar permasalahan yang timbul dalam perkara a quo, yaitu :

- Apakah penguasaan dan penempatan Tergugat Rekonvensi atas objek sengketa tersebut dilakukan secara melawan hukum (sebagaimana didalilkan Penggugat Rekonvensi) ataukah sesuai hukum (sebagaimana dalil Tergugat Rekonvensi) ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya No. 6 Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara berdasarkan sertifikat HM No. 6794/Kamal Muara dengan surat Ukur No. 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006, objek Sengketa tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berdasarkan akta Jual Beli No. 34/2014 dihadapan Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH;

Menimbang, bahwa Jual beli adalah salah satu bentuk perikatan yang secara umum agar sah dan berkekuatan hukum harus memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1320 KUH Perdata, Syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata:

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 56 dari 62 halaman



1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek;
4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi yaitu alat bukti surat Foto copy Akta Jual Beli No: 34/2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Fenty Abidin, SH (bukti T-1/P.R-5), adalah merupakan akta otentik, sehingga merupakan bukti yang sempurna dan harus dianggap benar kecuali dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam bantahannya menyatakan bahwa akta jual beli tersebut dibuat atas dasar ketidak tahuan dan atas bujuk rayu, tipu muslihat Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat Rekonvensi semula mengira akta tersebut adalah akta jaminan hutang yang dibuat oleh Tergugat II sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I, kalupun benar terjadi jual beli kenapa Tergugat Rekonvensi tidak menerima uang pembayaran sehingga yang terjadi adalah jual beli pura-pura sehingga perjanjian jual beli sebagaimana dalam Akta jual beli tidak sah dan batal demi hukum, namun demikian Tergugat Rekonvensi tidak menunjukkan alat bukti untuk mendukung dalil bantahannya, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi dihadapan Turut tergugat I sebagaimana termuat dalam Akta Jual beli no: Akta Jual Beli No: 34/2014 telah memenuhi unsur/-unsur pasal 1320 KUH Perdata sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat diantara kedua pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Petitum no. 3 agar Pengadilan menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014, beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Sertifikat HM No. 6794 tanggal 15 Desember 2006, (bukti T-1/P.R-8) dapat diketahui piula objek sengketa dimaksud terakhir dimiliki dan atas nama Hasan/Penggugat Rekonvensi, yang mana perolehan haknya berdasar akta jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, sehingga oleh karenanya menurut hukum objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi, dengan demikian petitum no. 4 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut seharusnya Tergugat Rekonvensi menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi, namun sebagaimana dalil Penggugat Rekonvensi yang dikuatkan keterangan saksi Tony, ternyata masih dikuasai dan didiami Tergugat Rekonvensi sehingga secara nyata belum diserahkan kepada Penggugat rekonvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan tidak sah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karenanya petitum no. 2 agar Pengadilan menyatakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa telah terbukti objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dan telah terbukti pula perbuatan Tergugat rekonvensi menguasai dan mendiami Objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sudah selayaknya dan sepatantasnya menurut hukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kunci rumah dan mengosongkan objek sengketa berupa rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006 sebagaimana dimaksud Petitum No. 6 Gugatan rekonvensi oleh karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat Rekonvensi juga menuntut adanya ganti rugi baik kerugian materiil maupun imateriil yang besarnya sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan rekonvensi no. 6;

Menimbang, bahwa atas gugatan ganti kerugian tersebut ternyata tidak disertai dengan alat bukti yang dapat membuktikan adanya kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya petitum no. 6 Gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas permohonan sita jaminan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi sebagaimana petitum No. 7, karena tidak pernah dimintakan Penggugat Rekonvensi secara khusus agar Pengadilan melakukan sita jaminan

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 58 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas barang-barang apa saja milik Tergugat sehingga oleh karenanya permohonan sita jaminan sebagaimana petitum no. 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pembayaran uang paksa (Dwangsom) dalam jumlah tertentu apabila pihak yang kalah lalai melaksanakan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap khususnya terhadap penyerahan suatu barang dapat dibenarkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi, dalam putusan perkara telah ini dihukum untuk menyerahkan Objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi apabila putusan telah berkekuatan hukum yang tetap, sehingga petitum angka 8 agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat rekonvensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 agar menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi, menurut hemat majelis hal tersebut dapat menghalang-halangi Tergugat Rekonvensi dalam upaya hukum untuk mendapatkan keadilan melalui banding, ataupun kasasi yang merupakan hak yang diatur dan dilindungi hukum, oleh karena itu tidak cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum angka 9 dalam gugatan rekonvensi sehingga atas petitum tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat rekonvensi adalah pihak yang kalah sehingga sudah sepatutnya untuk dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap semua alat bukti selain yang telah dipertimbangkan dan diajukan oleh Penggugat Rekonvensi menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, karena kesemua alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut dalam perkara a quo, tidak relevan dengan permasalahan-permasalahan tersebut diatas, sehingga oleh karenanya alat-alat bukti tersebut menurut hukum haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 59 dari 62 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi harus dikabulkan untuk sebagian:

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak, sedangkan gugatan rekonvensi dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI;

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi ParaTergugat;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 34/2014 dihadapan PPAT Fenty Abidin S.H di Jakarta pada tanggal 15 September 2014;
4. Menyatakan Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Johar Baru Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 60 dari 62 halaman

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

5. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk menyerahkan kunci rumah dan mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara dengan Surat Ukur Nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29 September 2006;

6. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat rekonsensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.761.000,00.- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari, **Selasa tanggal 21 Agustus 2018** oleh kami, Sutaji, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Mulyadi., S.H., M.H. dan Salman Alfaris., S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr tanggal 25 September 2017, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 28 Agustus 2018** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Chandra Wishan, S.H., Panitera Pengganti dihadiri oleh : Kuasa Tergugat-II, Kuasa Turut Tergugat-I dan tanpa dihadiri oleh : **Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, Turut Tergugat-II.-**

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mulyadi., S.H., M.H.

Sutaji, S.H., M.H.

Salman Alfaris., S.H.

Panitera Pengganti,

Putusan No. 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. Halaman 61 dari 62 halaman



Chandra Wishan, S.H..

Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp. 1.625.000,00;
4. PNBP Pgl.	:	Rp. 20.000,00;
5. Redaksi	:	Rp. 5.000,00;
6. Materai	:	Rp.6.000,00;
	:	-----
Jumlah	:	Rp.1.761.000,00;
(satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);		



PUTUSAN

Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Budi Susanto, beralamat di Jalan Pluit Mas IV Blok C NO. 7-A RT 001 RW 018, Pejagalan, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Imam Purna Wisudawanto, S.H., dan Windra Sanusta, S.H., Advokat pada Kantor "WMJ & Co", Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di Ruko Golf Lakes Residence, Blok Venice A-25, Cengkareng, Jakarta Barat 11730., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 392/SK-WMJ/I/2019, tertanggal 31 Januari 2019, sebagai Penggugat;

L a w a n

Siertje Tanoto, dahulu beralamat di Jalan Johar Hijau Raya Nomor 6 BGM PIK, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sekarang tidak tahu alamatnya pasti di Indonesia, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Maret 2019 dalam Register Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan setelah dilakukan perubahan alamat Tergugat sebagai berikut: _

I. HISTORIS YURIDIS GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan suatu



alasan yang patut dan sah berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia;

2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari oleh suatu Perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan TANTY LENA, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK.Menkeh & HAM RI No : C-281 HT.03.01-TH.2006, yang selanjutnya disebut sebagai ("**Perjanjian Sewa Menyewa**");
3. Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo disebutkan pada Pasal 2 tentang masa berlakunya sewa serta harga sewa pertahunnya, dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat terhadap objek sewa menyewa a quo akan disewakan Tergugat kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 10 tahun yang dimulai sejak Tanggal 30 Juni 2014 dan berakhir pada Tanggal 30 Juni 2024 dengan harga sewa pertahunnya yang mencapai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah);
4. Bahwa adapun selain masa berlaku serta harga sewa, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa a quo tersebut juga diterangkan bahwa Tergugat menjamin objek sewa a quo merupakan miliknya sendiri dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak manapun ataupun terdapat hak dari pihak manapun yang melekat di atas objek sewa menyewa a quo tersebut sehingga Penggugat berhak untuk menikmati objek sewa menyewa a quo secara utuh tanpa gangguan dari pihak manapun (*Vide-Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa*);
5. Bahwa dimana hubungan sewa menyewa a quo berawal dari keinginan Penggugat yang ingin memiliki *home base*/tempat tinggal di Jakarta saat Penggugat berada di Jakarta guna menjalankan bisnisnya, dimana pada saat itu Tergugat yang notabene teman lama Penggugat bercerita kepada Penggugat bahwa dirinya sedang mengalami masalah keuangan sehingga menawarkan rumahnya untuk disewakan kepada Penggugat;
6. Bahwa Penggugat yang tidak ingin memberikan bantuan cuma-cuma kepada Tergugat serta atas dasar pertimbangan ekonomis daripada Penggugat menginap di hotel berhari-hari setiap minggunya maka pada

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



- akhirnya Penggugat memutuskan untuk menerima tawaran Tergugat untuk menyewa rumahnya in casu objek sewa menyewa a quo;
7. Bahwa namun karena di sisi lain Penggugat kasihan kepada Tergugat maka Penggugat memberikan kebijaksanaan kepada Tergugat dengan membolehkannya menempati objek sewa a quo manakala Penggugat tidak sedang berada di Jakarta;
 8. Bahwa ibarat air susu dibalas dengan air tuba, Penggugat yang sudah berbaik hati dengan menyetujui permintaan Tergugat untuk menyewa rumahnya bahkan sampai dengan masa sewa sekaligus beserta pembayaran sewa selama 10 (sepuluh) tahun demi bisa membantu Tergugat melewati masalah finansialnya, Tergugat justru dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Penggugat agar Penggugat segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akan diserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Tergugat telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan;
 9. Bahwa hal tersebut sontak mengagetkan Penggugat yang tidak tahu menahu tentang persoalan hukum yang sedang dihadapi oleh Tergugat, hal mana di dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa a quo Tergugat telah menyatakan bahwa objek sewa menyewa a quo terbebas dari tuntutan hukum dari pihak manapun sehingga selama masa berlaku sewa Penggugat secara utuh memiliki hak untuk menikmati objek sewa menyewa secara penuh;
 10. Bahwa akan tetapi hal tersebut layaknya sebuah dongeng semata manakala faktanya terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa a quo telah jatuh kepada pihak lain, hal mana Putusan tersebut dijadikan alasan oleh Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa secara sepihak;
 11. Bahwa adapun tindakan sepihak dari Tergugat untuk memutuskan hubungan hukum sewa menyewa dengan Penggugat semakin ketara jelas manakala pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya pada Tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan/perantaian pintu objek sengketa a quo tanpa persetujuan dari Penggugat, dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokan/perantaian pintu tersebut adalah pada saat karyawan Penggugat yang menempati objek sengketa a quo kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



tersebut tiba-tiba digembok/dirantai oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang kemudian setelah itu karyawan Penggugat membuka paksa gembok/rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Tergugat yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Penggugat perihal perintah agar Penggugat keluar dari objek sewa menyewa a quo;

12. Bahwa setelah peristiwa tersebut, Penggugat segera menghubungi Tergugat dengan tujuan ingin menanyakan kejelasan serta tanggungjawab Tergugat kepada Penggugat dikarenakan rumah tersebut masih dalam masa sewa, namun demikian Tergugat tidak dapat dihubungi oleh Penggugat dan terkesan tidak kooperatif;

13. Bahwa demi menghindari hal-hal yang dapat merugikan Penggugat dan agar Penggugat tidak tersangkut paut dengan masalah Tergugat, maka Penggugat segera memerintahkan karyawannya untuk keluar dari objek sewa menyewa a quo sampai dengan persoalan dengan Tergugat menemukan kejelasan;

14. Bahwa atas sikap yang tidak kooperatif dari Tergugat maka Penggugat menegur Tergugat dengan mengirimkan Somasi Tertanggal 12 September 2018 dan Tanggal 19 September 2018 yang pada intinya meminta Tergugat untuk menaati serta menghormati isi Perjanjian Sewa Menyewa a quo atau mengembalikan sisa pembayaran sewa yang telah dibayarkan secara lunas dan sekaligus oleh Penggugat, dimana mengacu pada Pasal 1576 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang, jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu perjanjian 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.”

15. Bahwa akan tetapi Tergugat tidak memberikan jawaban yang pasti dan memuaskan Penggugat sehingga Penggugat berpendapat bahwa Tergugat tidak benar-benar beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan hukum dengan Penggugat.

16. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum tersebut di atas, maka jelas sekali terlihat bahwa perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai tindakan ingkat janji atau Wanprestasi.

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



II. DASAR HUKUM GUGATAN

17. Bahwa dasar hukum merupakan hal yang paling hakiki dan mendasar yang sangat perlu dicantumkan dalam suatu gugatan karena bilamana suatu gugatan tidak mencantumkan dasar hukum yang menjadi landasan utamanya, maka tentu saja gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas bahkan gugatan tersebut menjadi tidak sempurna karena tidak memiliki dasar hukum yang digunakan dalam gugatan;
18. Bahwa timbulnya gugatan *in casu* adalah suatu akibat dari hubungan ***kausalitas*** antara perbuatan dengan kerugian yang dilakukan oleh pelaku yang dalam hal ini adalah Tergugat sehingga menjadi dasar gugatan Penggugat untuk melakukan upaya hukum terhadap perbuatan yang menimbulkan kerugian baik kerugian materil maupun immateril yang disebabkan oleh tindakan Tergugat;
19. Bahwa pada prinsipnya, suatu gugatan merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) yang dapat dilakukan oleh Penggugat dalam membela serta mempertahankan hak-hak hukumnya hal mana pada faktanya, Penggugat telah berulang kali menempuh jalur kekeluargaan mengingat hubungan yang selama ini dibangun yang mana baik Tergugat selama ini dekat dengan Penggugat bahkan Tergugat dianggap sebagai saudara sendiri akan tetapi mengingat hasil yang selama ini diharapkan tidak berhasil, maka pada akhirnya Penggugat mengajukan serta mendaftarkan Gugatan dalam perkara *a quo* ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
20. Bahwa undang-undang mengamanatkan agar setiap orang yang melakukan perbuatan hukum harus berlandaskan itikad baik, menghormati hak orang lain dan melaksanakan prinsip kepatutan bagi kepentingan orang lain yang berlaku di masyarakat, hal tersebut membuktikan bahwa sesungguhnya hukum dibuat untuk mengatur perilaku masyarakat agar sesuai dengan tatanan kehidupan yang dikehendaki sehingga perlulah sanksi hukum yang tegas bilamana terdapat Pihak yang melakukan Perbuatan tidak patut dan bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku;
21. Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak adalah berlaku sebagai hukum bagi para pihak oleh karena itu perjanjian tersebut mengikat bagi Para Pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



“Pasal 1338”

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” (Dikutip sesuai dengan aslinya).

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta suatu perjanjian selain berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak, dan juga suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kesepakatan oleh Para Pihak, dan Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, demikian juga halnya dengan Perjanjian Sewa Menyewa a quo yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;

22. Bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah berdasarkan Pilihan hukum sebagaimana tersebut dalam Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa a quo, yaitu adanya pilihan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk jelasnya bunyi Pasal 12 Perjanjian Kerjasama a quo adalah sebagai berikut :

“Pasal 12”

“Segala Perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan dalam perjanjian ini diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila tidak tercapai perdamaian, maka PARA PIHAK memilih domisili Hukum di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara” (dikutip sesuai asli).

Sehingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, selain telah sesuai dengan pilihan hukum dalam Pasal 12 Perjanjian Sewa Menyewa a quo juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, yang berbunyi sebagai berikut :

(4) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. (Ro. 95-11, 4', 5'; KUHPerd. 24; Rv. 1, 99; IR. 133, 238.)

III. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT

23. Bahwa akibat tindakan wanprestasi Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas telah menimbulkan Kerugian baik materil dan Imateril bagi Penggugat, adapun uraian kerugiannya sebagai berikut :

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Kerugian Materil : Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), berdasarkan perhitungan sisa waktu sewa selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh Penggugat, dimana sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 Penggugat telah membayar secara lunas dan sekaligus sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah), sehingga oleh karena Penggugat hanya menikmati sewa menyewa selama 4 (empat) tahun 2 (dua) bulan akibat adanya peristiwa wanprestasi oleh Tergugat maka Tergugat berkewajiban mengembalikan nominal pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yang bila dihitung adalah $5 \times \text{Rp. } 90.000.000,-/\text{tahun}$ (sembilan puluh juta rupiah) + $10/12 \times \text{Rp. } 90.000.000,- = \text{Rp. } 525.000.000,-$ (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

Kerugian Immateril : yang dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan rupiah tetapi dalam perkara ini Penggugat meminta ganti rugi immateriil yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total Kerugian Materil dan Imateril = Rp. 1.525.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah).

24. Bahwa Sesungguhnya Undang-Undang melindungi kepentingan hukum bagi Pihak yang merasa dirugikan akibat Perbuatan Hukum seseorang yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan kepatutannya, sehingga *ratio legis* dari hal tersebut maka Pihak yang menderita kerugian berhak atas pembayaran ganti rugi, sehingga dengan terbuktinya secara nyata Tergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi maka Penggugat berhak untuk memperoleh ganti rugi sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas;

IV. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

25. Bahwa melihat sikap Tergugat yang tidak juga bersedia mengembalikan uang Penggugat maka hal ini dapat dijadikan petunjuk bahwa Tergugat ingin lari dari tanggung jawabnya atas hutang-hutangnya kepada Penggugat, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat agar Tergugat tidak lari dari tanggung jawabnya untuk membayar ganti rugi akibat wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat maka sudah selayaknya dan sewajarnya dilakukan sita jaminan atas asset-asset Tergugat yaitu diantaranya tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik nomor 6794/Kamal Muara, sesuai Surat Ukur nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29-9-2006 seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kamal Muara, setempat dikenal sebagai Jalan Johar Hijau Raya Nomor 6 BGM PIK, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

26. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada surat bukti-bukti otentik dan bukti-bukti lain yang tidak dapat disangkal kebenarannya sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (*Verzet*), *Banding* atau *Kasasi*.

V. UANG PAKSA (DWANGSOM)

27. Bahwa agar TERGUGAT tidak mengulur-ngulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar denda sekaligus ganti rugi, maka TERGUGAT harus dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

VI. DALAM PROVISI

28. Bahwa selain itu demi kepentingan hukum Penggugat agar tanah *a quo* tidak dialihkan kepada pihak lain yang berpotensi membuat semakin runyamnya perkara *a quo* maka sudah sepatutnya dan sewajarnya serta berdasarkan hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menyatakan dalam Putusan Sela untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan dan/atau sanggahan, *banding*, *kasasi* (*uitvoerbaar bij voraad*) sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 180 HIR, yaitu berupa penyitaan terhadap asset-aset Tergugat yang diantaranya berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Johar Hijau Raya Nomor 6 BGM PIK, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara untuk tidak mengalihkan tanah *a quo* kepada pihak manapun hingga persoalan hukum yang ada diantara Penggugat dengan Tergugat dapat diselesaikan dan/atau telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili Gugatan dalam perkara *a quo* memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat untuk tidak mengalihkan tanah *a quo* kepada pihak manapun hingga persoalan hukum yang ada diantara Penggugat dengan Tergugat dapat diselesaikan dan/atau telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
4. Menyatakan sah Akta Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan TANTY LENA, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK.Menkeh & HAM RI No : C-281 HT.03.01-TH.2006;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan TANTY LENA, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan berdasarkan SK.Menkeh & HAM RI No : C-281 HT.03.01-TH.2006;
6. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan mengizinkan Penggugat menempati obyek Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Penggugat yang bila dijumlahkan sebesar Rp. 1.525.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan rincian :
 - Kerugian Materil : Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), berdasarkan perhitungan sisa waktu sewa selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh Penggugat, dimana sampai dengan Tanggal 30 Juni 2024 Penggugat telah membayar secara lunas dan sekaligus sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah), sehingga oleh karena Penggugat hanya menikmati sewa menyewa selama 4 (empat) tahun 2 (dua) bulan akibat adanya peristiwa wanprestasi oleh Tergugat maka Tergugat berkewajiban mengembalikan nominal pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yang bila dihitung adalah 5 x Rp. 90.000.000,-/tahun (sembilan puluh juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

+ 10/12 x Rp. 90.000.000,- = Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Kerugian Immateril : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik nomor 6794/Kamal Muara, sesuai Surat Ukur nomor 01911/Kamal Muara/2006 tanggal 29-9-2006 seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kamal Muara, setempat dikenal sebagai Jalan Johar Hijau Raya Nomor 6 BGM PIK, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai melaksanakan Putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij vooraad*) *verzet*, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.
11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Maret 2019, risalah panggilan tertanggal 29 Maret 2019, risalah panggilan tertanggal 8 Mei 2019 dan panggilan Umum melalui Kantor Walikota Madya Jakarta Utara tanggal 15 Mei 2019 dan tanggal 15 Juli serta Panggilan Umum melalui media masa/harian Rakyat Merdeka tanggal 20 Juni 2019, telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat tersebut meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan/surat berupa:

1. Asli dan fotokopi Salinan/ GROSSE AKTA Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014, (Bukti P-1);
2. Asli dan fotokopi Kwitansi, tanggal 1 Juli 2014, (Bukti P-2);
3. Asli dan fotokopi Kwitansi, tanggal 15 Juli 2014, (Bukti P-3);
4. Asli foto pintu. (Bukti P-4);
5. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan, tanggal 15 Agustus 2018, (Bukti P-5);

Menimbang bahwa fotokopi alat bukti tulisan tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat 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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi karena penggugat yang telah menyewa rumah terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris TANTY LENA, S.H., namun Tergugat memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan pengembokan/perantaian pintu rumah obyek sengketa;

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa yang dimaksud tuntutan provisi adalah tuntutan agar pengadilan menjatuhkan putusan provisi yaitu putusan sementara yang dijatuhkan oleh Pengadilan yang mendahului putusan akhir, bersifat serta merta dan tidak menyangkut pokok perkara.

Menimbang bahwa dalam gugatannya penggugat memohon putusan provisi dengan alasan agar tanah a quo tidak dialihkan kepada pihak lain, dan terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa tuntutan tersebut bukan merupakan obyek tuntutan provisi, sehingga harus dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris TANTY LENA, S.H;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah pengadilan dan mempelajari, ternyata gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa oleh karena obyek gugatan adalah masalah wanprestasi, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan adanya perjanjian yang mengikat Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya yang berkaitan dengan perjanjian tersebut, Penggugat mengajukan bukti tulisan dengan tanda P-1 yaitu Salinan/ GROSSE AKTA Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014;

Menimbang bahwa dari bukti berupa surat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah merupakan akta otentik, oleh karenanya terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani surat perjanjian/Akta tersebut dan menurut Majelis telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya persetujuan, sehingga tututan agar surat bukti berupa P-1 tentang Perjanjian Sewa Menyewa tersebut agar dinyatakan sah dan menuntut agar menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, sebagaimana petitum angka 4 dan 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya yaitu Tergugat memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan penggembokan/perantaian pintu rumah obyek sengketa;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Menimbang berdasarkan bukti P-5 berupa surat Pemberitahuan, terbukti bahwa Siertje Tanoto/Tergugat telah memberitahukan kepada Budi Susanto/Penggugat untuk segera keluar dari rumah dengan alasan rumah bukan lagi milik dari Tergugat;

Menimbang bahwa hak sewa sifatnya melekat pada obyek yang disewa, sehingga apabila obyek yang disewa beralih kepemilikannya, maka hak sewa tidak otomatis/demi hukum menjadi berakhir;

Menimbang bahwa dalam hal obyek sengketa adalah sudah bukan milik Tergugat berdasarkan putusan perdata Nomor 485/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, maka berdasar pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang menyebutkan bahwa pihak pertama/Tergugat menjamin Penggugat tentang apa yang disewakan tersebut adalah miliknya sendiri, tidak menjadi jaminan hutang dan selama sewa menyewa berlangsung tidak akan mendapat tuntutan dan gangguan pihak lain, oleh karena nya maka Tergugat telah melanggar pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa ;

Menimbang bahwa selain dari pada itu berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata disebutkan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga oleh karena itu, maka perbuatan Tergugat yang memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan penggembokan/perantaian pintu rumah obyek sengketa tersebut adalah merupakan ingkar janji yaitu tidak memenuhi isi pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 18 Tanggal 30 Juni 2014;

Menimbang bahwa didalam ketentuan pasal 1238 KUHPdata disebutkan :” Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang bahwa tentang “surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai” yang dimaksud pasal tersebut maksudnya adalah adanya surat peringatan atau tegoran yang isinya agar Tergugat memenuhi isi perjanjian, tidak harus dengan surat dengan judul somasi, bahkan surat gugatan Penggugat dalam perkara ini dapat pula dipandang sebagai tegoran, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terbukti bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi oleh karenanya maka tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum angka 2 yang mohon agar Tergugat dinyatakan wanprestasi dapat dikabulkan;

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Menimbang bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, maka menurut hukum penggugat dapat menuntut pemenuhan perikatan atau, menuntut pemutusan perikatan atau bila perikatan itu bersifat timbal balik dapat menuntut pembatalan perikatan, serta dapat pula menuntut ganti rugi, maka terhadap petitem angka 6, yang memohon agar menghukum Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan mengizinkan Penggugat menempati obyek Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan, dapat dapat dikabulkan;

Menimbang, terhadap tuntutan dalam petitem angka 7 yang meminta ganti kerugian, oleh karena tidak dibuktikan dipersidangan, maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu atau putusan serta merta walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, oleh karena putusan tersebut sifatnya sangat exceptionil, menurut Pengadilan belum memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR serta SEMA RI No. 3 Tahun 2000, SEMA RI No. 4 Tahun 2001, maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan agar **sita jaminan** dinyatakan sah dan berharga, oleh karena selama persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka tuntutan agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, harus dinyatakan ditolak pula;

Menimbang bahwa tuntutan selebihnya yaitu tentang tuntutan pembayaran dwangsom dalam hal keterlambatan memenuhi isi putusan dipertimbangkan bahwa pada dasarnya sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayaran sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut dapat ditetapkan uang paksa, namun dalam perkara aquo majelis berpendapat bahwa dalam hal Tergugat tidak memenuhi isi putusan, Penggugat dapat mengajukan upaya eksekusi ke pengadilan, oleh karena itu tuntutan dwangsom tersebut harus dinyatakan ditolak;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan sah Akta Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris TANTY LENA, S.H.;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris TANTY LENA, SH tersebut ;
6. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa dan mengizinkan Penggugat menempati obyek Perjanjian Sewa Menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.682.000,- (Empat Juta Enam Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis , tanggal 19 September 2019, oleh Kami, Didik Wuryanto, S.H.M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sarwono, S.H.M.Hum., dan Agus Darwanta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr, tanggal 25 Maret 2019, Jo. Tanggal 17 Juni 2019, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 25 Septeber 2019 , diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Bobi Rahman Siahaan, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, dan tidak dihadiri Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sarwono, S.H.M.Hum.

Didik Wuryanto.,S.H.,M.Hum.

Agus Darwanta, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



Panitera Pengganti,

Bobi Rahman Siahaan, SH.

Perincian biaya :

1. PNBP.....	Rp. 30.000,00;
2. ATK.....	Rp. 75.000,00;
3. Panggilan	Rp.4.525.000,00;
4. PNBP Panggilan P.....	Rp. 10.000,00;
5. PNBP Panggilan T.....	Rp. 20.000,00;
6. Redaksi	Rp. 10.000,00;
7. Materai putusan.....	<u>Rp. 12.000,00;</u>

Jumlah = Rp.4.682.000,00;

(Empat Juta Enam Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah).