

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH

Muhammad Febry Iqbal Nashrullah^{*1}
Atmari²

^{1,2} Program Studi Hukum Fakultas Hukum dan Sosial Universitas Sunan Giri Surabaya
Email : atmari@unsuri.ac.id

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hukum jual beli rumah di Indonesia dan untuk mengetahui penerapan melawan hukum dalam jual beli rumah studi putusan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby

Penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang dalam pengkajiannya mengacu pada norma-norma dan kaidah-kaidah hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori dan doktrin hukum, yurisprudensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian.

Dari uraian pembahasan diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut: Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdota. Adanya undang-undang yang mengatur tentang jual beli membuktikan bahwa kegiatan atau aktivitas jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum. Berdasarkan kasus diatas, Yudi Tantono merasa dirugikan oleh tindakan Thung Natalia Cendrawati, karena menempati objek rumah tanpa hak dan ijin, serta menimbulkan kerugian yang mengakibatkan Yudi Tantono tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya secara sah. Maka dengan jelas perbuatan yang dilakukan oleh Thung Natalia Cendrawati tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebab perbuatan yang dilakukannya memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum

Kata Kunci : hukum jual beli rumah

Abstract

The purpose of this research is to find out the legal regulations for buying and selling houses in Indonesia and to find out the legal application of the law on buying and selling houses in large quantities. i9/Pdt.G/2019/PN.Sby

This research will use an informative type of juridical research, which in its study refers to legal norms and rules in the form of applicable legal regulations, legal theories and doctrines, jurisprudence and other literature materials related to the research topic.

From the description of the discussion above, the author draws the following conclusions: Buying and selling is a legal act in the form of an agreement regulated in Article 1457-1540 of the Civil Code. The existence of laws regulating buying and selling proves that buying and selling activities is a legal act that has legal consequences. Based on the case above, iYudi iTantono felt aggrieved by iThung iNatalia iCendrawati's actions, because he occupied the house without her permission and consent, and caused losses which resulted in iYudi iTantono being unable to control and confiscate the property. and use the land they legally own. iSo it is clear that the actions carried out by iThung iNatalia iCendrawati constitute an unlawful act because the actions carried out fulfill the elements of an unlawful act.

Keyword i: house buying and selling law

PENDAHULUAN

Pada umumnya kegiatan jual beli sudah dikenal manusia sejak zaman dahulu, dimana manusia telah menemukan alat tukar yang mempermudah manusia untuk mendapatkan suatu barang. Hakikatnya jual beli pada zaman sekarang lebih mudah dilakukan khususnya di Indonesia, jual beli tersebut merupakan salah satu aktivitas sehari-hari manusia yang berbentuk pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan baranglainnya atas kesepakatan bersama.

Jual beli juga merupakan salah satu peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata.

Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadiperistiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.¹

Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa perjanjian jual beli mendominasi kepemilikan benda yang dipunyai oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli itu dalam kancah kehidupan sosial.²

Hukum perdata telah memberlakukan undang-undang yang mengatur tentang jual beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1457 yang berbunyi "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan". Pasal tersebut cukup jelas mendefinisikan bahwa kegiatan jual beli merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya.

Jika dilihat dalam unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek dalam jual beli tersebut. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak yang melakukan jual beli telah menyetujui tentang harga dan barang.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."³

Seperti yang kita ketahui terdapat macam-macam objek dalam jual beli, objek tersebut harus benda tertentu yang jelas wujud, jumlah, maupun harganya dan benda tersebut memang benda yang boleh diperjual belikan agar statusnya jelas dan sah menurut hukum. Akan tetapi perlu juga dilihat dari sifat dari benda itu sendiri. Berdasarkan pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam pasal 506 – pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam pasal 509 – pasal 518 KUH Perdata.

Menurut Subekti suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (*onroerend*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, seperti barang perabot rumah tangga yang termasuk golongan benda bergerak karena penetapan undang-undang.⁴

¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011., h. 252

² Mohamad Kharis Umardani, "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai", *Journal of Islamic Law Studies*, 2019., diakses pada tanggal 11 Februari 2021, pukul 20.30 WIB.

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2.

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003., h. 61-62.

Salah satu objek perjanjian jual beli yang sering terjadi sengketa di Indonesia adalah jual beli tanah. Objek sengketa perjanjian jual beli tersebut berupa hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan oleh pasal 620 KUH Perdata yaitu membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Beralihnya hak milik ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum (sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Seperti contoh kasus putusan perdata Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby dimana pihak Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya, menitipkan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan bisnis jual beli kayu. Bahwa karena pada waktu itu Penggugat belum bisa mengembalikan uang senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2009, Penggugat diminta Tergugat I untuk hadir di kantor Notaris Sita resmi Puspawati Subianto, S.H./Turut Tergugat I untuk mengatur hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat disodori surat yang isinya perjanjian jual beli objek sengketa dengan hak membeli kembali, dan juga disodori Akta Ikatan Jual Beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 kepada Tergugat II yang isinya menjual rumah tersebut apabila Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Baik sebelum dan saat penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Surat Kuasa yang dibuat oleh Notaris, karena Penggugat sama sekali belum pernah menerima uang pembayaran atas jual beli objek sengketa dari Tergugat II. Maka Akta Ikatan Jual Beli dan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku. Berdasarkan hal tersebut maka dengan jelas bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.

Hal ini menimbulkan ketertarikan penulis untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk penelitian yang berjudul "Perbuatan melawan hukum dalam jual beli rumah (Studi Analisis Putusan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)

METODE

Penulis dalam menyusun penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang dalam pengajiannya mengacu pada norma-norma dan kaidah-kaidah hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori dan doktrin hukum, yurisprudensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian.

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah hukum positif dari undang-undang yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dengan adanya pendekatan perundang-undangan ini akan membantu penulis untuk mempelajari undang-undang satu dengan undang-undang lainnya. Hasil dari kajian tersebut akan menjadi argumentasi penulis guna memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah pandangan dari para ahli hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam dunia hukum. Dengan adanya pendekatan konseptual ini dapat membantu penulis untuk menemukan ide-ide tentang pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum. Pandangan dan doktrin-doktrin tersebut dapat menguatkan argumentasi penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti.

Pendekatan ini adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, maupun internet yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sebagai acuan dalam penulisan penelitian ini.

Setelah pengumpulan data selesai dipergunakan metode analisis deduktif, yaitu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum. Berdasarkan kumpulan bahan hukum yang didapat dan ditambahkan dengan pendapat para ahli atau para sarjana sebagai bahan komparatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah Studi Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN.Sby

A. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 21 Oktober 2019 tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Nama Tergugat Windarta Gunawan dan Yudi Tantono.⁵

Alasan Hukum Penggugat

Bahwa, Penggugat adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya, seluas 456 M yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ- 32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11- 1994 No.12.448/1994, atas nama Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (objek sengketa)

Bahwa, pada tanggal 15 Agustus 2009, Penggugat menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, atas nama Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut belum pernah diberikan oleh Tergugat I Kepada Penggugat, dan menurut Tergugat I uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk mengurus perkara suami Penggugat di Polda Kalimantan Tengah dalam perkara illegal logging serta mengeluarkan barang bukti kayu olahan tersebut belum bisa dikeluarkan dan sekarang barang bukti tersebut tidak tahu keberadaannya di mana lagi, jadi Penggugat sama sekali belum pernah menerima secara tunai/cash uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I

Bahwa, karena barang bukti kayu olahan yang disita oleh Polisi Polda Kalimantan Tengah belum bisa dikeluarkan sehingga Penggugat belum bisa mengembalikan uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, dan mulai ditandatangani surat tanggal 15 Agustus 2009 Penggugat dibebani kewajiban membayar kepada Tergugat I tiap bulannya Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 9/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 21 Oktober 2019

rupiah), dan Penggugat barubisa mengangsur pembayaran pinjaman tersebut dengan harga kayu lokal dan mengirim kayu-kayu tersebut kepada perusahaan-perusahaan yang ditunjuk oleh Tergugat I mulai bulan Mei 2011 sampai tahun 2017 yang totalnya sudah mencapai 5364.4144 M yang harganya Rp 16.664.496.848,- (enam belas milyar enam ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilanpuluh enam ribu delapan ratus empat delapan rupiah

Bahwa, karena pada waktu itu Penggugat belum bisa mengembalikan uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus jutarupiah) kepada Tergugat I, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2009, Penggugat diminta Tergugat I untuk hadir di kantor Notaris Sitaresmi Puspawati Subianto, SH. Turut Tergugat I untuk mengatur hubungan hukum Tergugat I, Penggugat disodori surat yang isinya perjanjian jual beli objek sengketa dengan hak membeli kembali, selanjutnya juga disodori Akta Ikatan Jual Beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 yang isinya menjual rumah tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11-1994 No. 12.448/1994, atas nama nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (objek sengketa) kepada Tergugat II, dan pada waktu itu Penggugat bertanya kepada Tergugat I, apa hubungan Penggugat dengan Tergugat II, bukankah antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hutang piutang, lagipula sudah ada perjanjian utang sebagaimana surat tertanggal 15 Agustus 2009 mengapa dibuatkan perjanjian jual beli? Dan jawaban Tergugat I bahwa surat perjanjian jual beli ini hanya berjaga-jaga apabila apabila Penggugat tidak melunasi utangnya kepada Tergugat I

Bahwa baik sebelum dan saat penandatanganan Akta Ikatan Jual beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 yang dibuat oleh Turut Tergugat I tertanggal 30 Oktober 2009, Penggugat sama sekali belum pernah menerima uang Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II dan sama sekali tidak pernah ada bukti transfer penyetoran uang Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II kepada Penggugat, dan Penggugat tidak pernah menerbitkan kwitansi pembayaran atas jual beli objek sengketa. Dengan demikian Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Pekara ini berkenan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ-32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11-1994 No. 12.448/1994, atas nama Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (Penggugat), karena Penggugat belum pernah menerima sepeser pun uang pembelian dari Tergugat II, dan menyatakan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 63 Tertanggal 30 Oktober 2009 dan Surat Kuasa No. 64 Tertanggal 30 Oktober 2009, yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Sitaresmi Puspawati Subianto, SH. (Turut Tergugat I) adalah cacat hukum dan dibatalkan; dan menyatakan bahwa Peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ-32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya atas nama YUDI TANTONO (Tergugat II) yang didasarkan pada Akta Ikatan Jual Beli No. 63 Tertanggal 30 Oktober 2009, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Sitaresmi Puspawati Subianto, SJ. (Turut Tergugat I) beserta akta jual belinya adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku

Bahwa sejak Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2017 Penggugat fokus untuk membayar hutang kepada Tergugat I yang tidak ada putus-putusnya dengan kewajiban membayar Rp 80.000.000,- (delapan puluh jutarupiah) sehingga mulai awal Tahun 2017 Penggugat mengalami kebangkrutan ekonomi dan kesulitan dalam membayar hutang tersebut

Bahwa karena Tergugat II belum pernah membayar harga pembelian objek sengketa, maka Penggugat pada Tanggal 04 Januari 2018 telah mengirimkan Surat tagihan agar Tergugat II membayar harga pembelian rumah, namun Tergugat II belum melakukan pembayaran harga pembelian atas objek sengketa. Dengan demikian Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa ini berkenan menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat

Bahwa untuk mendapatkan kembali sertifikat objek sengketa dari Tergugat I, Penggugat sejak tanggal 03 Mei 2011 sampai dengan tanggal 02 Juni 2017 membayar kepada Tergugat I beserta bunga tiap bulannya Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan pembayaran pengiriman kayu lokal sebanyak: 5364.4144 M yang harganya Rp 16.664.496.848,- (enam belas milyar enam ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) ke perusahaan-perusahaan yang ditunjuk oleh Tergugat I. Dengan demikian Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo tersebut kepada Penggugat

Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immaterial, sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa: selisih kelebihan bayar, yang dihitung dengan rumus: (Pembayaran Penggugat yang berupa pengiriman kayu lokal kepada Tergugat I dikurangi utang Penggugat kepada Tergugat I), yakni: Rp 16.664.496.848,- - Rp 2.500.000.000,- = Rp 14.164.496.848,- (empat belas milyar seratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah).
- b. Kerugian immaterial yang berupa: keresahan di dalam keluarga dan tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit yang harus inap maupun rawat jalan dengan pengawasan dokter, yang apabila diperhitungkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Berdasarkan hal tersebut mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 14.164.496.848,- (empat belas milyar seratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah), dan membayar kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Bahwa oleh karena jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk melakukan perbuatan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo kepada Penggugat, dengan demikian mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa atas setiap hari keterlambatan melaksanakan perbuatan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo tersebut dengan hukuman pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari

Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HR mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan (*Uitvoerbaar bii zoorrad*). Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

B. Putusan Hakim

Menimbang, bahwa dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

EKSEPSI TERGUGAT I

1. *Exeption Dominio* (Obyek bangunan yang digugat bukanlah milik Penggugat) Bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 456 m² dan bangunannya merupakan aset milik Tergugat II dan bukan milik Penggugat;
2. Gugatan Penggugat *Error In Persona* Karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum yang jelas;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) Karena gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan;

EKSEPSI TERGUGAT II

1. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus dari Kuasa Hukum Penggugat tidak sah; Karena Surat Keterangan Tanda Pengenal Advokat (KTPA) milik Advokat yang bersangkutan sudah tidak berlaku, sedangkan pendaftaran gugatan dilakukan pada tanggal 07 Januari 2019;
2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur) Karena dalam dalil gugatan Penggugat disebutkan Tergugat belum pernah membayar harga pembelian obyek sengketa dan Penggugat telah mengirim surat tagihan pada tanggal 04 Juni 2018, tetapi dalam petikan Penggugat mohon menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat bersifat keliru (*Error In Persona*) Karena Tergugat II tidak ada sangkut pautnya dan tidak ada hubungan dengan tergugat I dengan Penggugat karena itu Tergugat II tidak tepat di jadikan pihak dalam perkara *aquo*;

EKSEPSI Turut Tergugat II

1. Gugatan penggugat salah alamat Karena Turut Tergugat II (BPN) tidak mempunyai hubungan langsung dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II, Penggugat dalam Repliknya pada pokok menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II dalam Dupliknya bertetap pada Eksepsinya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II tersebut diatas Pengadilan menyimpulkan Eksepsi Para Tergugat tersebut terdiri:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);
2. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
3. Eksepsi Domini (Obyek barang yang digugat bukan milik Penggugat);
4. Eksepsi gugatan Surat Kuasa dari Kuasa Hukum tidak sah;
5. Eksepsi gugatan Penggugat Penggugat salah alamat;

I. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa maksud dalam gugatan kabur berarti isi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mempelajari surat gugatan Penggugat tersebut menurut Pengadilan Gugatan Penggugat tersebut jelas

mempermasalahkan tentang pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan tergugat I yang uangnya belum diterima oleh Penggugat dan oleh Penggugat telah diserahkan SHM No 2358 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat tidaklah kabur dan Eksepsi Tergugat haruslah ditolak;

II. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa maksud dari Eksepsi *Error In Persona* ada Eksepsi tentang orang yang bertindak sebagai Penggugat bukanlah orang yang berhak dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat Tergugat I karena Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menggugat Para Tergugat karena Penggugat merasa telah di rugikan oleh Para Tergugat dan Para Tergugat ada hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat *Error In Persona* haruslah ditolak;

III. Eksepsi Tentang Domini (Obyek Barang Yang Di Gugat Bukan Milik Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena obyek sengketa dalam perkara ini adalah SHM No. 2358 adalah atas nama Penggugat;

IV. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Dari Kuasa Penggugat Tidak Sah

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena Surat kuasa Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 1994;

V. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Alamat

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena gugatan Penggugat telah dengan jelas mencantumkan alamat Para Tergugat; Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hukum Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pemeriksaan dipersidangan dengan memperhatikan Surat Bukti yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti T.II-1 terhadap SHM No. 2358 telah diletakkan Hak Tanggungan No.03394/2016 [ada tanggal 23 Juni 2016 di PT. Bank Central Asia, Tbk dan bukti T.II-10 berupa perjanjian kredit No. 37 yang dibuat oleh Tergugat II dan telah menyerahkan barang jaminan kepada PT. Bank Central Asia, Tbk berupa Hak Milik No. 2358;

Menimbang, bahwa juga berdasarkan keterangan saksi Tergugat II bernama Oksita Maulanih Chambali yang mengaku sebagai pegawai BCA bekerja pada bagian penyelesaian kredit pada pokoknya menerangkan bahwa SHM NO. 2358 seluas 456 m2 sekarang berada di BCA sebagai barang jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas jelas terlihat bahwa ternyata obyek sengketa SHM Nomor.2358 seluas 456 m2 sekarang berada di bawah kekuasaan pihak ke-III yakni PT. Bank Central Asia, Tbk yang telah dijadikan barang jaminan kredit dan telah diletakkan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Penggugat ternyata pihak PT. Bank Central Asia, Tbk sebagai pemegang hak Tanggung atas jaminan kredit tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak PT. Bank Central Asia, Tbk tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini maka menurut hukum acara gugatan Penggugat masih kurang pihak yang harus digugat sehingga menurut Putusan MA Nomor.62 K/Sip/1975 menyatakan oleh karena obyek perkara tidak dikuasai oleh Tergugat tetapi telah di kuasai oleh pihak ke-III, dengan demikian oleh karena pihak ke-III tersebut tidak ikut digugat, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consorsium* dan apabila pihak ke-III yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan mengandung cacat formil dan gugatanyang cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap pokok perkara serta bukti-bukti Pengadilan tidak akan mempertimbangkan lagi;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dari tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konvensi mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatandalam Konvensi pada pokok perkara belum dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut hukum gugatan dalam Rekonvensi pun tidak akan dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka menentukan pada Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan pada amar Putusan;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku khusus HIR dan Peraturan lain yang bersangkutan;

C. Putusan Hakim Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima; Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima; Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.366.000,- (tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

D. Analisa Putusan

Berdasarkan putusan diatas, menurut penulis gugatan Penggugat (Thung Natalia Cendrawati) tidak dapat diterima karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan mengandung cacat formil. Yang mana hal tersebut dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk memutuskan perkara dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Rumah, yang semuanya diputuskan dalam putusan sebagaimana diatas, menurut penulis putusan hakim sudah benar dengan ketentuan peraturan atau undang-undang yang berlaku. Dan telah beralasan sebagai berikut :

Bahwa dasar gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, karena perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II (Yudi Tanton) yang dipermasalahkan oleh Penggugat timbul atas dasar perjanjian jual beli, dan jual beli tersebut sah karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota yaitu syarat-syarat sah perjanjian.

Atas dasar itu Yudi Tanton dalam hal ini disebut sebagai (Penggugat Rekonpensi) melayangkan gugatan balik atau Rekonpensi kepada Thung Natalia Cendrawati dalam hal ini disebut sebagai (Tergugat Rekonpensi), karena tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonpensi padahal Penggugat Rekonpensi sudah membeli tanah tersebut dan melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi.

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menempati objek sengketa secara tanpa hak dan ijin dari Penggugat Rekonpensi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi karena Penggugat Rekonpensi tidak bisa menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya yang sah tersebut, haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

KESIMPULAN

Dari uraian pembahasan diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdota. Adanya undang-undang yang mengatur tentang jual beli membuktikan bahwa kegiatan atau aktivitas jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum.
2. Berdasarkan kasus diatas, Yudi Tanton merasa dirugikan oleh tindakan Thung Natalia Cendrawati, karena menempati objek rumah tanpa hak dan ijin, serta menimbulkan kerugian yang mengakibatkan Yudi Tanton tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya secara sah. Maka dengan jelas perbuatan yang dilakukan oleh Thung Natalia Cendrawati tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebab perbuatan yang dilakukannya memenuhi unsur- unsur dari perbuatan melawan hukum

Saran

1. Sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang, dan harus memperhatikan syarat- syaratnya seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdota agar memiliki pengetahuan yang tepat tentang perjanjian. Diharapkan untuk masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah untuk berhati-hati dan paham dengan ketentuan serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya

masyarakat tidak melakukan kesalahan hukum.

2. Apabila dalam sebuah perjanjian jual beli terjadi masalah hukum yang sampai merugikan salah satu pihak seperti pada contoh kasus diatas hendaknya untuk dibawa ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum. Karena hakim lah yang berhak dan berwenang untuk memutuskan seseorang itu dinyatakan melakukan kesalahan berupa wanprestasi atautkah melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Cetakan 6, Rajawali Pers, Jakarta, 2014
- Budi Untung, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Jogjakarta, 1983
- J Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982
- Roscoe Pound, *An Introduction To The Philosophy Of Law*, Yale University Press, 1922
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980