

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **2.1. Teori dan Landasan Hukum**

##### **2.1.1. Tinjauan Umum Mengenai Perikatan**

Kata perikatan dapat kita temukan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Namun pasal tersebut tidak memberikan definisi mengenai perikatan, karena Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri memang tidak memberikan definisi tentang perikatan.

Pengertian persetujuan adalah suatu perbuatan, berdasarkan kata sepakat antara dua atau lebih pihak untuk mengadakan akibat-akibat hukum yang diperkenankan. atau dengan kata lain suatu persetujuan adalah suatu perjanjian yang mengakibatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban.<sup>4</sup>

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini hanya menegaskan tentang kewajiban perdata, yaitu bahwa kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh para pihak. Yang dimaksud dengan para pihak disini adalah mereka yang terkait dalam perikatan, baik perikatan yang sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak-pihak dalam perikatan minimal terdiri dari dua pihak, yaitu pihak yang berkewajiban (Debitur) dan pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi (Kreditur).

Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi dari perikatan, namun dari Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat diambil kesimpulan bahwa perikatan adalah hubungan hukum

---

<sup>4</sup> Mashudi, Mohammad Chidir Ali, Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-Pengertian Elementer, (Bandung : CV.Mandar Maju,1995), hal 56.

antara dua orang (pihak) atau lebih dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Dan sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak, sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan,<sup>5</sup> dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai perbuatan hukum, yang disengaja atau tidak, serta dari suatu peristiwa hukum, atau bahkan dari suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam putusan pengadilan yang bersifat menghukum atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seorang pada ahli warisnya.<sup>6</sup>

Ada empat unsur yang terkandung dalam rumusan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Perikatan Adalah Hubungan Hukum.

Unsur hubungan hukum ini dimaksudkan untuk membedakan perikatan sebagai yang dimaksud oleh pembuat undang-undang dengan hubungan/perikatan yang timbul dalam lapangan moral dan kebiasaan yang juga menimbulkan adanya kewajiban untuk dipenuhi, tetapi tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum.<sup>7</sup> Perbedaan antara perikatan dalam lapangan hukum dan moral terletak pada sanksi yang dapat dipaksakan. Dalam perikatan menurut undang-undang, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat meminta bantuan hukum untuk memaksa debitur memenuhi kewajibannya. Sedangkan sanksi pelanggaran dalam perikatan dalam lapangan hukum dan kebiasaan adalah rasa penyesalan atau pengucilan dari pergaulan sosial.

2. Hubungan Hukum Yang Melibatkan Dua Pihak Atau Lebih.

---

<sup>5</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, Perikatan pada Umumnya, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal 17.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal 18.

<sup>7</sup> J.Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, (Bandung : PT. Alumni, 1999), hal 13.

Subyek perikatan adalah para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan. Kreditur adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi dari debiturnya. Debitur adalah pihak yang dalam suatu perikatan yang berkewajiban untuk memberikan prestasi pada Kreditur. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, obyek dari suatu prestasi tidak harus dalam wujud sejumlah uang tertentu, tetapi dapat juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.<sup>8</sup>

### 3. Hubungan Hukum Dalam Lapangan Hukum Harta Kekayaan.

Rumusan ini memberikan arti bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua hal. Pertama menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang memiliki kewajiban tersebut. Dalam perspektif ini, maka setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tidaklah masuk dalam pengertian dan ruang batasan hukum perikatan.<sup>9</sup> Hal ini berarti apabila terjadi wanprestasi maka sebagian besar kerugian dapat diganti dengan uang. Tetapi ciri nilai uang ini bukan merupakan unsur mutlak.<sup>10</sup> Ciri mempunyai nilai ekonomis/ uang hanya diperlukan terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian saja.<sup>11</sup>

### 4. Melahirkan Kewajiban Pada Salah Satu Pihak Dalam Perikatan.

Kewajiban yang dimaksudkan adalah kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau tidak melakukan sesuatu. Kewajiban-kewajiban ini disebut prestasi. Prestasi dalam melaksanakan kewajiban ini memiliki dua unsur penting, yaitu berhubungan dengan persoalan tanggung jawab

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal 25.

<sup>9</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *op.cit.*, hal 19.

<sup>10</sup> J.Satrio, *op cit*, hal 17.

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 19.

hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut terlepas dari sanksinya (*Schuld*)<sup>12</sup> dan berkaitan dengan pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut (*haftung*).<sup>13</sup> Yang dipersoalkan dalam hal pelaksanaan prestasi (*Schuld*) adalah siapa yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh kreditur atau tidak. Dan yang dipersoalkan dalam *Haftung* adalah tanggung jawab yuridisnya terlepas dari siapa yang wajib memenuhi prestasi yang terhutang.<sup>14</sup>

Pada umumnya, Debitur yang mempunyai *Schuld* dan *Haftung*.<sup>15</sup> Oleh karena itu Debitur yang terikat dalam suatu perikatan dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan padanya dari harta kekayaannya berdasarkan pada perjanjian yang telah dibuat dan disepakatinya. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, pembeli dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk melaksanakan kewajibannya, yaitu menyerahkan uang sebagai harga pembayaran barang yang dibeli.

Disamping adanya perikatan yang menimbulkan *Schuld* dan *Haftung* dimungkinkan juga terbentuknya perikatan yang menimbulkan *Schuld* tetapi tanpa yang bersangkutan mempunyai *Schuld*. Contoh perikatan yang menimbulkan *Schuld* tetapi tanpa *Haftung* adalah prestasi yang lahir dari suatu perjudian, sedangkan contoh perikatan yang menimbulkan *Haftung* tetapi tanpa *Schuld* terjadi dalam konstruksi pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga.<sup>16</sup>

Secara harfiah, kata perikatan sebagai terjemahan istilah *Verbintennis*, yang merupakan pengambilalihan dari kata *Obligation* dalam *Code Civil* Perancis. Dengan demikian, perikatan berarti kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> J. Satrio, *op.cit*, hal 20.

<sup>13</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *op.cit*, hal 20.

<sup>14</sup> J. Satrio, *op.cit*, hal 21.

<sup>15</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *loc.cit*.

<sup>16</sup> *Ibid*.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 16.

### 2.1.1.1. Pembagian Perikatan

Perikatan dapat dibagi menurut Pembagian lahirnya perikatan, menurut sumber lahirnya perikatan, menurut isi/prestasi perikatan, dan menurut doktrin.

#### 1. Pembagian Lahirnya Perikatan Menurut Sumber Lahirnya Perikatan :

Pasal 1233 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu persetujuan, maupun karena undang-undang. Ketentuan pasal 1233 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membawa konsekuensi bahwa hubungan hukum yang menerbitkan kewajiban/ prestasi dalam lapangan harta kekayaan dapat terjadi dari perbuatan hukum, peristiwa hukum maupun karena suatu keadaan hukum. Perbuatan hukum tersebut dapat merupakan perbuatan yang memang dikehendaki dan direncanakan oleh para pihak yang terikat dalam perikatan tersebut, maupun merupakan suatu perbuatan hukum yang tidak dikehendaki oleh para pihak dalam perikatan tersebut.<sup>18</sup>

2. Pembagian perikatan menurut sumber lahirnya perikatan, dibagi menjadi dua, yaitu :
  - a. Perikatan yang bersumber dari perjanjian. Dasar hukumnya adalah pasal 1233 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana dengan membuat perjanjian, salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan ;
  - b. Perikatan yang bersumber dari undang-undang. Sumber perikatan, selain perjanjian adalah dari undang-undang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi perikatan yang lahir dari undang-undang ini menjadi perikatan yang lahir karena undang-undang saja, dan perikatan

---

<sup>18</sup>

*Ibid*, hal 41.

yang lahir karena undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia. Untuk perikatan yang lahir dari undang-undang disertai dengan perbuatan manusia, terbagi atas perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dan perbuatan yang diperbolehkan oleh undang-undang;

### 3. Pembagian Menurut Isi/Prestasi Perikatan :

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi perikatan menurut isinya/prestasi perikatannya ke dalam :

#### a. Perikatan yang ditujukan untuk memberikan sesuatu ;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi dari perikatan untuk memberikan sesuatu, tetapi dari rumusan yang ditemukan dari Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat kita ketahui bahwa yang dimaksudkan dengan perikatan untuk memberi sesuatu adalah perikatan yang mewajibkan debitur untuk menyerahkan suatu kebendaan. Yang dimaksud dengan kebendaan adalah sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu setiap barang dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik. Kebendaan ini selanjutnya dibedakan lagi ke dalam kebendaan bertubuh, tidak bertubuh, bergerak atau tidak bergerak .<sup>19</sup>

#### b. Perikatan untuk melakukan sesuatu ;

Perikatan untuk berbuat atau melakukan sesuatu merupakan perikatan yang berhubungan dengan kewajiban debitur untuk melaksanakan pekerjaan atau jasa tertentu untuk kepentingan kreditur.<sup>20</sup>

#### c. Perikatan untuk tidak melakukan sesuatu ;

Dalam perikatan untuk tidak melakukan sesuatu, kewajiban prestasinya bersifat pasif, yaitu tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu

<sup>19</sup> *Ibid*, hal 50.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 62.

berlangsung. Contohnya antarlain adalah perjanjian yang dibuat oleh majikan dengan buruh. Contoh perikatan membiarkan melakukan sesuatu adalah tentang persero diam dalam persekutuan komanditer (CV), yaitu bahwa persero diam secara pribadi atau melalui orang yang dikuasakan olehnya berwenang untuk memasuki pekarangan-pekarangan, gedung-gedung kantor dan bangunan-bangunan lain, yang dipergunakan atau yang dimiliki oleh perseroan dan berwenang pula untuk melakukan pemeriksaan tentang keadaan buku-buku, uang dan hal-hal lain yang menyangkut (usaha-usaha) perseroan.<sup>21</sup>

#### 4. Pembagian Perikatan Menurut Doktrin :

##### a. Perikatan perdata dan perikatan alamiah ;

Perbedaan perikatan perdata dan perikatan alamiah terletak pada pelaksanaannya. Pada perikatan perdata pelaksanaannya dapat dituntut di depan pengadilan, sedangkan pada perikatan alamiah pelaksanaannya tidak dapat dituntut di depan pengadilan. Akan tetapi, jika seorang secara sukarela melunasi perikatan alamiah, maka uang itu tidak dapat dituntut kembali, menurut ketentuan pasal 359 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

##### b. Perikatan pokok dan perikatan *accessoir* ;

Suatu perikatan disebut dengan perikatan dasar atau perikatan pokok, jika perikatan tersebut merupakan suatu perikatan yang berdiri sendiri, dan tidak memiliki ketergantungan baik dalam bentuk pelaksanaannya, maupun keabsahannya, dengan perikatan lain. sebagai pelaksanaan perikatan dasar atau perikatan pokok ini, untuk menjamin bahwa kreditor nantinya akan memperoleh pelunasan dari debitur atas

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal 53.

kewajiban yang diatur dan dimuat dalam perikatan dasar atau perikatan pokok ini, maka dibuatlah perikatan ikutan/*accessoir*.<sup>22</sup>

c. Perikatan *primair* dan perikatan sekunder ;

Perikatan *primair* adalah perikatan pokok. Sedangkan perikatan sekunder adalah perikatan yang menggantikan perikatan *primair*, apabila perikatan *primair* tidak terpenuhi.

d. Perikatan sepintas dan perikatan yang memakan waktu ;

Perikatan sepintas adalah perikatan yang pemenuhannya dan hubungan hukumnya hanya membutuhkan waktu yang singkat. Contohnya adalah perikatan jual beli secara tunai. Sedangkan perikatan yang memakan waktu adalah perikatan yang pemenuhannya membutuhkan jangka waktu yang relatif lama.

e. Perikatan positif dan perikatan negatif;

Perikatan positif adalah perikatan yang isinya mewajibkan debitur untuk berbuat sesuatu atau melakukan sesuatu, sedangkan perikatan yang negatif adalah perikatan yang melarang orang berbuat sesuatu atau mewajibkan debitur untuk membiarkan sesuatu berlangsung (perikatan untuk tidak berbuat sesuatu).<sup>23</sup>

f. Perikatan sederhana dan perikatan kumulatif;

Pada perikatan yang sederhana, kewajiban yang harus ditunaikan oleh debitur adalah sesuatu kewajiban tertentu saja dan kreditor berhak menolak kalau debitur memberikan prestasi yang lain, yang bukan diperjanjikan itu. Contohnya adalah pada pinjam pakai. Kewajiban debitur adalah mengembalikan barang tertentu yang dipinjam. Namun

<sup>22</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *op.cit*, hal 102.

<sup>23</sup> J.Satrio, *op.cit*, hal 80.

kreditor tidak wajib untuk menerima dengan pengembalian barang yang sejenis, sekalipun nilainya sama atau bahkan lebih tinggi.<sup>24</sup>

Perikatan kumulatif adalah perikatan yang mengandung lebih dari satu kewajiban bagi debitur dan pemenuhan salah satu dari kewajiban-kewajiban tersebut belum membebaskan debitur dari kewajiban yang lain. Contohnya dalam perjanjian jual-beli, dimana perjanjian tersebut berisi beberapa kewajiban, antara lain adalah penjual berkewajiban menyerahkan barangnya dan selama belum diserahkan, penjual harus memeliharannya dengan baik, penjual juga menanggung bahwa barang tersebut bebas dari sitaan dan beban-beban. Penyerahan obyek jual-beli saja belum membebaskan penjual dari kewajiban untuk menjamin.<sup>25</sup>

g. Perikatan fakultatif dan perikatan alternatif ;

Perikatan fakultatif adalah suatu perikatan mengenai kewajiban prestasi tertentu bagi debitur, tetapi debitur tersebut dapat menyuruh orang lain untuk memenuhi perikatan tersebut. Contohnya adalah perjanjian pemborongan bangunan. Sedangkan perikatan alternatif adalah suatu perikatan yang di dalamnya terdapat beberapa prestasi, tetapi debitur diperkenankan memilih salah satu diantaranya, dan pemenuhan itu mengakibatkan debitur bebas dari kewajiban untuk berprestasi lebih lanjut.

h. Perikatan dapat dibagi dan perikatan yang tidak dapat dibagi ;

Perikatan ini merupakan suatu perikatan yang dapat dibagi-bagi/dipecah-pecah dalam pemenuhan prestasinya dan masing-masing bagian berdiri sendiri. Sedangkan perikatan tidak dapat dibagi-bagi adalah perikatan yang pemenuhan prestasinya tidak dapat dipecah-pecah atau dibagi-bagi.

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hal.81.

<sup>25</sup> *Ibid*.

### 2.1.1.2. Pengertian Perjanjian

Hukum perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari dua bagian, yaitu Bagian umum, yang memuat peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, dan bagian khusus, yang memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan sudah memiliki nama-nama tertentu.

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menganut asas terbuka yaitu orang bebas membuat perjanjian dalam bentuk apapun atau tidak terikat pada bentuk-bentuk perjanjian yang telah ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>26</sup>

Pengertian dari perjanjian atau *Verbintenis* adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan beberapa unsur, yaitu hubungan hukum yang menyangkut harta kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak kepada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain mengenai suatu prestasi tertentu.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Rumusan ini menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih pihak lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

---

<sup>26</sup> Benyamin asri, Thabrani Asri, Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria, (Bandung : CV. Armico, 987), hal 75

### 2.1.1.3. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian

Berdasarkan asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian.

Yang dimaksud dengan kata sepakat adalah suatu persesuaian kehendak atau bertemunya kehendak antara dua pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam arti bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Menurut ajaran yang paling tua, haruslah dipengang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. apabila kedua kehendak itu berselisih, maka tidak lahir suatu perjanjian. Dalam suatu masyarakat kecil yang sederhana, dimana kedua belah pihak berjumpa atau hadir sendiri dan pembicaraan diadakan secara lisan, ukuran tersebut masih dapat dipakai, tapi dalam suatu masyarakat modern, ukuran tersebut tidak dapat dipertahankan lagi.<sup>27</sup>

Yang dapat dipakai sebagai pedoman/ukuran ialah pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya.<sup>28</sup> Disamping suatu perjanjian dapat lahir pada detik tercapainya kesepakatan, lahirnya perjanjian dapat terjadi pada detik diterimanya penawaran, yaitu pada saat pihak yang melakukan penawaran menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut. Tempat tinggal pihak yang mengadakan penawaran juga berlaku sebagai tempat lahirnya atau ditutupnya perjanjian. Tempat ini berlaku untuk menetapkan hukum manakah yang akan berlaku, apabila kedua belah pihak berada ditempat yang berlainan di dalam negeri, ataupun di negara yang berlainan adat kebiasaan.

### 2.1.1.4. Asas-Asas Perjanjian

---

<sup>27</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, ( Jakarta : PT. Intermasa, 2002), hal.26.

<sup>28</sup> *Ibid*, hal 27.

## 1. Asas personalia

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi, “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitas sebagai individu, subyek hukum pribadi hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.<sup>29</sup>

Selain menunjuk pada asas personalia, ketentuan pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjuk pada kewenangan bertindak seseorang sebagai subyek ukum yang mandiri yang bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dimana tindakan tersebut mengikat yang mengadakan perjanjian dan mengikat seluruh harta kekayaan yang dimilikinya secara pribadi. Dalam hal orang perseorangan tersebut melakukan tindakan hukum dalam kapasitasnya yang berbeda, yaitu tidak untuk kepentingan diri sendiri, maka kewenangannya harus disertakan dengan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa memang orang tersebut tidak membuat atau menyetujui dilakukaknya suatu perjanjian untuk diri sendiri.<sup>30</sup>

## 2. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus, walaupun kesepakatan tersebut hanya dilakukan secara lisan saja.<sup>31</sup> Ketentuan yang mengatur mengenai asas konsensualitas diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang

---

<sup>29</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, Perikatan yang lahir dari perjanjian, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal 14.

<sup>30</sup> *Ibid*, hal 15-16.

<sup>31</sup> *Ibid*, hal 34.

Hukum Perdata, yang berbunyi bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
  - c. Suatu pokok persoalan tertentu ;
  - d. Suatu sebab yang tidak terlarang ;
3. Asas kebebasan berkontrak.

Dasar hukumnya adalah rumusan suatu sebab yang tidak terlarang yang tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

#### 2.1.1.5. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu unsur *esensialia*, *naturalia*, dan *aksidentalialia*.

1. Unsur *esensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian.<sup>32</sup> unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sidat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari perjanjian lainnya.<sup>33</sup> unsur ini harus ada dalam suatu perjanjian, dan tidak boleh dikesampingkan.

<sup>32</sup> J. Satrio, *op.cit*, hal 67.

<sup>33</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *op.cit*, hal 85.

2. Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang diatur dalam undang-undang, tapi para pihak dapat mengesampingkan atau menggantinya dengan hal lain.
3. Unsur *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian dan dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak dan disesuaikan dengan kehendak para pihak. Unsur ini bukan merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rumusan pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan dan undang-undang.

#### **2.1.1.6. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Untuk selanjutnya, keempat unsur itu dapat digolongkan ke dalam unsur subyektif dan obyektif.

Unsur subyektif meliputi unsur kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian.

Unsur obyektif meliputi suatu pokok persoalan dari obyek yang diperjanjikan dan obyek tersebut merupakan sebab yang halal, dan tidak dilarang dan diperbolehkan menurut hukum dari suatu prestasi yang telah disepakati untuk dilaksanakan.

#### **2.1.1.7. Pelaksanaan Perjanjian**

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, harus ditetapkan secara tegas dan cermat isi, serta hak dan kewajiban para pihak. Menurut pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk mengikatnya suatu perjanjian, selain harus ditetapkan secara tegas juga harus memperhatikan unsur kepatuhan, kebiasaan dan undang-undang. Dalam hal terjadi pertentangan antara adat kebiasaan dengan undang-undang, menurut pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak secara tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap.<sup>34</sup>

#### **2.1.1.8. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. wujud dari wanprestasi bisa dalam debitor sama sekali tidak berprestasi, debitor keliru berprestasi, atau debitor terlambat berprestasi. Akibat wanprestasi debitor, maka menurut pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dalam hal debitor lalai memenuhi

---

<sup>34</sup> Subekti, *op.cit*, hal 40.

kewajiban perikatan, debitur harus membayar ganti rugi berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga.

### **2.1.1.9. Perbuatan Melawan Hukum**

Meskipun Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata mengatur tentang tuntutan ganti rugi akibat adanya perbuatan melawan hukum, namun, kedua pasal tersebut tidak menyebutkan apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” itu. Pengertian “perbuatan melawan hukum” diperoleh melalui yurisprudensi, yang menunjukkan adanya perkembangan penafsiran yang sangat penting dalam sejarah hukum perdata. Karena hukum perdata kita berasal dari hukum perdata Nederland/ Belanda, maka dalam penafsiran ini, kitapun masih harus berkiblat kesana. Kedua pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1365 menyebutkan bahwa ”Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal 1366 : “Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Berdasarkan ketentuan pasal diatas, dapat diketahui unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu :<sup>35</sup>

1. Adanya suatu perbuatan ;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum ;
3. Adanya kerugian bagi korban ;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
5. Adanya kesalahan.

<sup>35</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, Cet.2, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal 10.

Dari kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dapat dijelaskan masing-masing unsur unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan ;

Yang dimaksud dengan adanya suatu perbuatan adalah baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.<sup>36</sup> misalnya seseorang dapat dimintai ganti rugi apabila sengaja membiarkan rumah terbakar tanpa usaha untuk memadamkannya. Adapun perbuatan tersebut tidak harus selalu perbuatan yang bernilai positif atau perbuatan yang disengaja, tapi juga akibat kelalaian atau kelupaan yang menimbulkan kerugian.<sup>37</sup> misalnya seseorang yang dengan sengaja menimbulkan kerugian pada orang lain, seperti melakukan pencurian terhadap rahasia dagang pihak lain ataupun karena kelalaiannya menyebabkan sebuah rumah atau bangunan terbakar.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum ;

Untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan yang dilakukan harus bersifat melawan hukum, perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum, dimana sejak tahun 1919 diartikan dalam arti yang sangat luas, yaitu tidak terbatas pada hukum yang tertulis saja, yaitu hukum yang ada dalam undang-undang, tapi juga hukum yang tidak tertulis, yaitu selain melanggar undang-undang juga melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat.

3. Adanya kerugian bagi korban

Sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan

<sup>36</sup> Munir Fuadi., *ibid.*

<sup>37</sup> M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung ; Penerbit Alumni, 1986), hlm 30.

suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-undang, untuk itu sarjana menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan oleh ingkar janji, yaitu ketentuan yang dirumuskan dalam pasal 1243-1252 KUH Perdata.<sup>38</sup> Namun demikian, Pitlo berpendapat bahwa biasanya dalam menentukan besarnya kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diterapkan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, melainkan paling tinggi mengambil ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata, karena :<sup>39</sup>

- a. Pasal 1247 KUH Perdata mengenai ‘perbuatan perikatan’ yang berarti perikatan tersebut dilahirkan dari persetujuan, sedangkan perbuatan melawan hukum tidaklah perikatan yang lahir dari persetujuan.
- b. Pasal 1250 KUH Perdata membebaskan pembayaran bunga atas penggantian biaya, rugi dan bunga dalam hal terjadi kelambatan pembayaran sejumlah uang, sedangkan dalam hal perbuatan melawan hukum bukan disebabkan karena tidak dilakukannya pembayaran uang tepat pada waktunya.

Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun kerugian immaterial seperti adanya penghinaan, pencemaran nama baik dan kehormatan sebagaimana diatur dalam pasal 1372 KUH Perdata, misalnya seseorang yang telah dicemarkan nama baiknya tidaklah dirugikan secara materi, dimana harta bendanya tidak ada yang terlanggar akibat pencemaran tersebut, namun ia dapat menuntut ganti rugi berupa sejumlah uang disamping menuntut agar dilakukan pemulihan nama baiknya.

Dalam hal suatu perbuatan yang melawan hukum ternyata tidak dilakukan oleh beberapa orang, maka pertanggungjawaban atas

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet.1., (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal 108

<sup>39</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, (Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003) hal 52-53.

kerugian yang ditimbulkan tersebut terletak pada masing-masing pelaku.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat digunakan untuk menentukan apakah ada kaitan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintai pertanggungjawabannya.

Ada beberapa teori tentang hubungan kausal ini. Teori pertama adalah teori *Conditio Sine Quo* yang disampaikan oleh Von Buri dan teori kedua disampaikan oleh Von Kris. Namun karena teori *Conditio Sine Qua non terlalu luas*, maka dalam ruang lingkup perdata dan pidana teori ini tidak dapat digunakan untuk menentukan apakah suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak, yang mana teori ini menyatakan “bahwa tiap-tiap masalah merupakan syarat bagi timbulnya suatu akibat adalah menjadi sebab akibat”, sedangkan teori yang kedua yang menuntut beberapa putusan dari *Hooge Raad* merupakan teori yang sebaiknya digunakan untuk menyelesaikan persoalan tentang hubungan kausal, karena teori ini tidak hanya memandang sesuatu dari segi normatif maupun dari segi kenyataan, yaitu perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat menurut perhitungan yang layak.

Namun pada tahun 1962 teori ini dibantah oleh Koster yang disampaikan dalam pidato pengukuhanannya yang berjudul “kausalitet dan apa yang dapat diduga,” Kausalitet dan apa yang dapat diduga.” ia berpendapat bahwa teori adekuat yang sebelumnya menjadi dasar dalam memecahkan masalah hubungan kausal tersebut dihapuskan dan diganti dengan sistem dapat dipertanggung jawabkan secara layak dengan mempertimbangkan bagaimana sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab si pelaku serta sifat dari kerugian yang ditimbulkan

dari kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab si pelaku serta sifat kerugian yang ditimbulkan dari kejadian tersebut dan sejauh mana tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga serta beban yang seimbang bagi pelaku yang mengganti kerugian dengan memperhatikan kerugian dan kedudukan finansial kedudukan pihak yang dirugikan. Adapun teori yang terakhir merupakan penyempurnaan dari teori-teori sebelumnya, sehingga suatu persoalan mengenai hubungan dapat dipecahkan secara bijaksana.<sup>40</sup>

#### 5. Adanya kesalahan.

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan adanya unsur kesalahan (*schuld*) yang mempunyai 2 (dua) pengertian.<sup>41</sup> Pertama adalah kesalahan dalam arti sempit yaitu kesengajaan, dan kedua adalah kesalahan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan. kealpaan adalah suatu kesalahan, walaupun tingkatannya lebih rendah dari kesalahan yang disengaja. Adapun perbuatan melawan hukum dengan unsur kesalahan yang dalam arti kelalaian/kealpaan ini lebih menitikberatkan kepada sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa mempertimbangkan hal-hal yang ada dalam pikiran, sehingga menurut pendapat Munir Fuady bahwa kesalahan juga mengandung suatu unsur berupa tidak adanya suatu alasan pembenar atau alasan pemaaf, sehingga tidak semua perbuatan dikenai pasal 1365 KUH Perdata, karena ada alasan-alasan tertentu untuk menghindari persangkaan telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana juga diterapkan dalam lingkup hukum pidana seperti keadaan memaksa (*Overmacht*), membeli diri (*Noodweer*), mempertahankan harta benda, menjalankan ketentuan hukum atau karena ada persetujuan dari

---

<sup>40</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Cet.1*, (Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003) hal 66-69.

<sup>41</sup> Rosa Agustina., *Ibid*, hal 46.

pihak yang dirugikan, dan lain sebagainya.<sup>42</sup> selain itu, menurut Rosa Agustina bahwa unsur kesalahan sebagai syarat dari adanya perbuatan melawan hukum mempunyai beberapa pengertian, yaitu :<sup>43</sup>

- a. Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut; yaitu bahwa setiap kesalahan yang dilakukan membawa suatu pertanggungjawaban yang harus ditunaikan oleh pelakunya, yaitu untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya tersebut, baik berupa kerugian materil maupun immateril.
- b. Kealpaan sebagai lawan kesengajaan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan tidak mengindahkan hal-hal yang seharusnya dilakukan, termasuk sikap ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian sehingga dapat menyebabkan kerugian.
- c. Sifat melawan hukum, bahwa kesalahan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Berdasarkan uraian yang telah diberikan mengenai unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dapat dikatakan bahwa suatu kesalahan tidak hanya dalah arti kesalahan yang disengaja oleh pelaku, tapi juga kesalahan yang terjadi akibat kealpaan/kelalaian pelaku, serta bersifat melawan hukum, dimana kesalahan tersebut tidak memiliki alasan pemaaf dan/pembenar dan karena itu harus dipertanggungjawabkan oleh pelaku atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tersebut.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat dikatakan yang dinamakan perbuatan melawan hukum adalah tindakan berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan atau melanggar :

<sup>42</sup> Munir Fuady, *Ibid.* Hal 10

<sup>43</sup> Rosa Agustina, *op.Cit.*, hlm 47-48 mengutip : Moegni Djojodirdjo, "Perbuatan Melawan Hukum" (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hal 66.

1. Hak subyektif orang lain ;

Hak yang subyektif adalah hak yang merujuk kepada hak yang bersifat pribadi dan hak atas kebendaan.<sup>44</sup>

2. Kewajiban hukum pelaku ;

Pada dasarnya suatu kewajiban hukum merupakan keharusan yang memiliki sifat memaksa menurut hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Sehingga seseorang dikatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

3. Kaedah kesusilaan ;

Dalam kaitanya dengan perbuatan melawan hukum, perbuatan yang melanggar kesusilaan yang diakui sebagai hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat adalah perbuatan melawan hukum, dan dapat dimintakan ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan.

4. Kepatutan dalam masyarakat ;

Kepatutan dapat diartikan sebagai perbuatan yang sudah semestinya dilakukan oleh setiap manusia dalam hidup bermasyarakat, termasuk didalamnya sikap ketelitian dan kehati-hatian.

### 2.1.1.10. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian atau hapusnya persetujuan adalah hapusnya seluruh pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitor. Perjanjian yang hapus sebagai hubungan hukum antara debitor dan kreditor, dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian hapus dengan cara :

<sup>44</sup> Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, (Bandung : Binacipta,1991), hal 12

1. Pembayaran ;
2. Penawaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
3. Pembaharuan hutang ;
4. Kompensasi atau perhitungan lab rugi ;
5. Percampuran antara hutang dan pinjaman ;
6. Penghapusan hutang ;
7. Lenyapnya barang yang menjadi hutang;
8. Daluarsa.

## **2.1.2. Tinjauan Umum Lelang**

### **2.1.2.1. Pengertian Lelang**

Pasal 1 Peraturan Lelang / *Vendu Reglemen* menjelaskan mengenai lelang atau penjualan dimuka umum sebagai berikut :

Penjualan umum (*Openabare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”<sup>45</sup>

Menurut Roell, sebagaimana telah dikutip dan diterjemahkan oleh Rochmat Soemitro :

Penjualan dimuka umum adalah rangkaian kejadian yang terjadi Antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan

<sup>45</sup> Indonesia, Peraturan Lelang (*Vendu Reglemen*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah dirubah dengan *Staatsblad* 1940:56, Ps 1

saat dimana kesempatan lenyap.ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela, kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.<sup>46</sup>

Pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Pasal 1 menyebutkan bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Sedangkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi lelang adalah “Penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang atas mengatasi dipimpin oleh pejabat lelang.”<sup>47</sup>

Secara umum lelang adalah jual beli yang dilakukan dengan menawarkan barang secara terbuka kepada umum secara bersamaan. Para calon pembeli akan saling tawar menawar harga barang tersebut dengan harga yang semakin meningkat.pemenang lelang adalah orang yang memberikan penawaran harga tertinggi.

### 2.1.2.2. Dasar Hukum Lelang

Dalam sistem perundang undangan lelang dapat digolongkan dalam cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karenanya, penjualan lelang diatur dalam peraturan tersendiri yang sifatnya *Lex Specialis*.Kekhususan lelang ini tampak antarlain pada sifatnya yang transparan dan terbuka dengan pembentukan harga yang bersaing dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang ini dipimpin seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang mandiri.

---

<sup>46</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung : PT Eresco, 1987), hlm 107.

<sup>47</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hal. 653.

Lelang adalah suatu bentuk jual beli khusus, dan kegiatan lelang merupakan suatu cara penjualan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*Lex Specialis*). Dasar hukum dalam mekanisme lelang di Indonesia adalah :

1. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *Staatsblad* 1908:189, yang kemudian diubah dengan *Staatsblad* 1940:56 ;
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) *Staatsblad* 1908:190, yang diubah dengan *Staatsblad* 1930:85;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak ;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang ;
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2006 Tentang Balai Lelang.

### **2.1.2.3. Asas Lelang**

1. Asas Transparansi

Asas ini mengandung makna bahwa cara penjualan umum melalui lelang dilaksanakan dimuka umum. Lelangnya pun harus diumumkan terlebih dahulu, agar masyarakat mengetahui akan adanya lelang dan barang lelang cepat terjual. Dengan adanya asas ini dalam sistem lelang yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka dapat memberikan perlindungan/kepastian kepada masyarakat/pembeli mengenai obyek lelang tersebut.

2. Asas Akuntabilitas

Lelang dilakukan dihadapan pejabat lelang. Pejabat Lelang Bertanggung Jawab akan Risalah Lelang yang digunakan sebagai bukti peralihan hak atas obyek lelang. Akta ini bersifat otentik, dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

### 3. Asas Efisiensi

Penjualan dengan cara lelang lebih efisien karena barang dapat dijual pada waktu, tempat tertentu, lebih cepat dan lebih mudah. Pembayaran dapat dilakukan setelah ditentukan siapa yang memenangkan lelang.. Selain itu, obyek lelang sebelumnya telah diteliti baik dari aspek fisik maupun aspek yuridisnya oleh pejabat lelang, sehingga bebas dari obyek sengketa.

### 4. Asas *Certainty* (Kepastian)

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang dan peraturan pelaksanaannya. Dimana disebutkan bahwa lelang dipimpin oleh pejabat lelang yang diselenggarakan oleh kantor lelang negara. Tempat, tanggal, waktu dan obyek lelang telah ditetapkan sebelumnya dan telah diumumkan sebelumnya kepada masyarakat. Pelaksanaan lelang tidak mudah untuk ditunda atau dibatalkan kecuali melalui putusan/penetapan pengadilan.

### 5. Asas *Competition* (Persaingan)

Dalam lelang terbuka kesempatan bagi setiap orang bersaing mendapatkan barang yang diinginkan. Peserta lelang saling tawar menawar untuk menentukan harga. Peserta yang melakukan penawaran harga tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang.

#### **2.1.2.4. Fungsi Lelang**

Sebagai sarana pelayanan umum dalam penjualan barang, lelang dapat digunakan oleh siapa saja untuk menjual barangnya. dalam hal ini lelang memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu:

1. Fungsi Privat

Fungsi Privat dari lelang terletak pada kegunaan lelang sebagai sarana transaksi jual beli barang. Dengan adanya lelang, dapat memperlancar lalu lintas perdagangan barang.

2. Fungsi Publik

Adapun fungsi publik dari lelang yaitu mendukung penegakan hukum (*Law Enforcement*) di bidang hukum perdata, hukum pidana, hukum perpajakan dan lain-lain, yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan. Selain itu lelang juga berfungsi mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan serta pengurusan aset yang dimiliki atau dikuasai negara. Serta mengumpulkan atau mengamankan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, biaya administrasi.

#### **2.1.2.5. Klasifikasi Lelang**

1. Klasifikasi lelang ditinjau dari sudut pandang sebab suatu barang dilelang.

Ditinjau dari sudut suatu barang dilelang, lelang dapat dibedakan menjadi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.<sup>48</sup>

- a. Lelang Eksekusi

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2006, Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

---

<sup>48</sup>

[http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang.teori dan praktek/view-category.html](http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang.teori%20dan%20praktek/view-category.html).

dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Lelang negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang Non Eksekusi Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2006 dibedakan menjadi 2 (Dua), yaitu Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara atau Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah yang oleh Peraturan Perundang-undangan diwajibkan dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.<sup>49</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero.<sup>50</sup>

2. Klasifikasi lelang ditinjau dari sudut pandang kewajiban penjual melelang.

<sup>49</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2006, ps 1 angka 5 (lima)

<sup>50</sup> *Ibid*, Pls 1 angka 6 (enam)

Dari sudut pandang kewajiban penjual melelang barang yang dimiliki/dikuasainya, lelang dibedakan menjadi dua, yaitu lelang yang sifatnya wajib dan lelang yang sifatnya sukarela.

- a. Lelang yang sifatnya Wajib adalah lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai/memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Misalnya barang-barang milik instansi milik negara, menurut peraturan harus dijual melalui lelang di kantor lelang.
- b. Lelang yang sifatnya sukarela adalah lelang yang dilakukan atas permintaan masyarakat/pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang

#### **2.1.2.6. Jenis-Jenis Lelang**

Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor 42/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur mengenai macam-macam lelang yang ditangani oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah sebagai berikut :

- a. Lelang barang milik pemerintah pusat/daerah

Merupakan lelang barang-barang milik negara yang bersumber untuk seluruhnya atau sebagian dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang dikuasai dan dibawah pengurusan pemerintah pusat/Pemda, lembaga-lembaga negara, lembaga pemerintah non departemen serta unit-unit di dalam lingkungannya, baik di dalam maupun diluar negeri. Terhadap barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara tersebut apabila dilakukan penjualan maka hasil penjualannya tetap menjadi milik negara.

Sehubungan dengan itu penjualannya harus dilakukan dengan cara yang paling menguntungkan negara yaitu dengan cara lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang. Penjualan secara lelang selain dilakukan cepat, aman dan mewujudkan harga yang wajar, sehingga dapat menjadi salah satu sumber penerimaan keuangan negara, juga merupakan alat pengawasan terhadap aset-aset negara sehingga dapat digunakan untuk menghindari kebocoran maupun pemborosan uang negara.

b. Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah

Penjualan aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu perusahaan yang berbentuk persero dan perusahaan yang tidak berbentuk persero. Bagi perusahaan yang berbentuk persero, penjualna aset perusahaan dapat dilakukan melalui lelang, sedangkan perusahaan Badan Usaha Milik Negara/Daerah yang tidak berbentuk persero penjualan aset perusahaan wajib dilakukan melalui proses pelelangan.

c. Lelang barang tidak dikuasai negara (Bea Cukai)

Merupakan penjualan atas obyek-obyek yang tidak diketahui pemiliknnya sehingga sebagai hasil sitaan, rampasan, dan barang temuan pihak bea cukai yang secara undang-undang dinyatakan sebagai barang tidak dikuasai atau menjadi barang milik negara. Terhadap obyek tersebut harus segera dilakukan pelaksanaan pelelangannya karena barang tersebut cepat rusak dan membutuhkan biaya pemeliharaan yang tinggi.

d. Lelang eksekusi Pengadilan Negeri

Adalah penjualan yang dilakukan untuk melaksanakan keputusan pengadilan. Untuk memenuhi unsur keadilan, maka obyek putusan

tersebut dieksekusi dengan cara dilelang. Hal ini dilaksanakan karena lelang dilakukan dengan cepat dan harga yang ditentukan diatas harga limit sehingga barang yang dijual memiliki harga tertinggi.

e. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Penjualan lelang ini merupakan akibat dari piutang negara yang berasal dari piutang-piutang instansi pemerintah dan kredit macet pada bank-bank pemerintah/bank daerah yang pengurusannya telah dialihkan kepada PUPN, apabila tahap pengurusan piutang negara tersebut telah dilakukan dan debitur masih tidak dapat membayar hutangnya maka barang jaminan atas hutang-hutang tersebut dieksekusi melalui lelang.

f. Lelang eksekusi pajak

Adalah lelang yang diadakan terhadap barang-barang wajib pajak sebagai akibat tunggakan hutang pajak terhadap negara

g. Lelang eksekusi harta pailit

Adalah penjualan aset-aset baik milik perorangan maupun perusahaan yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga.

h. Lelang eksekusi hak tanggungan

Adalah penjualan barang jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan khusus bank swasta. Sedangkan bank pemerintah pelaksanaan teknisnya sesuai dengan Undang-undang PUPN sebagai *lex specialis*

i. Lelang fidusia

Adalah penjualan terhadap aset-aset barang jaminan yang telah dibebani fidusia berdasarkan pasal 29 Undang-Undang nomor 42

Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia. Sedangkan bank pemerintah pelaksanaan teknisnya sesuai dengan UU PUPN sebagai *lex specialis*.

j. Lelang barang rampasan

Merupakan penjualan terhadap barang-barang rampasan yang oleh putusan pengadilan dinyatakan dirampas untuk negara.

k. Lelang sukarela

Adalah suatu jasa lelang yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat, baik perorangan maupun pihak swasta yang menjual barangnya secara lelang. Lelang ini bersifat sukarela dan biasanya dilaksanakan oleh balai lelang swasta yang berfungsi membantu pelaksanaan lelang secara sukarela.

l. Lelang barang sitaan pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Adalah lelang terhadap barang sitaan terhadap barang bukti atas suatu tindak pidana kejahatan karena obyek sitaan tersebut memiliki sifat yang mudah rusak, cepat busuk dan memiliki biaya pemeliharaan yang tinggi, sehingga dapat terlebih dahulu dilelang meskipun belum ada putusan pengadilan.

m. Lelang barang temuan

Merupakan lelang terhadap obyek barang temuan yang ditemukan oleh aparat negara, misalnya seperti kayu.

n. Lelang hasil hutan

Adalah hasil lelang yang dilakukan secara periodik atas permintaan perusahaan umum (perum) perhutani selaku pengelola hasil hutan di Indonesia.

### **2.1.2.7. Risalah Lelang**

Risalah Lelang adalah Berita Acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian bagi para pihak.<sup>51</sup> Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia dan diserahkan ke pembeli lelang sebagai bukti pembelian barang lelang.

### **2.1.3. Perjanjian Sewa-Menyewa**

#### **2.1.3.1 Pengertian Sewa-Menyewa**

Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Dari pengertian di atas, berdasarkan rumusan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dimana pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati, dimana penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

#### **2.1.3.2 Kewajiban Pihak yang Menyewakan**

Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan tiga macam kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan harus dibebankan pada pihak yang menyewakan, sekalipun hal tersebut tidak ditentukan dalam perjanjian, yaitu :

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa. Dalam hal ini, yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya.

---

<sup>51</sup> Departemen Keuangan, *Ibid*, psl 1 angka 28

2. Kewajiban pihak yang menyewakan memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan.<sup>52</sup> Pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung, sehingga obyek sewa bisa digunakan oleh pihak penyewa, dengan pengecualian perbaikan yang harus ditanggung oleh pihak penyewa seperti perbaikan kecil menurut rumusan pasal 1583 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. selama berlangsung perjanjian sewa-menyewa, maka pemeliharaan dan perbaikan menjadi kewajiban pihak yang menyewakan. Karena itu perbaikan yang bukan tanggungan si penyewa dibebankan kepada pihak yang menyewakan.
3. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada penyewa menikmati barang yang disewa selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa. Penikmatan yang tentram antara lain meliputi kegiatan menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat yang merintangi pemakaian barang yang disewakan selama masa sewa masih berlangsung. Segala cacat yang dapat menimbulkan gangguan dalam pemakaian, mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mengganti segala kerugian yang timbul. Pihak yang menyewakan juga harus memikul risiko ganti rugi dari setiap gangguan yang menimbulkan ketidaktentraman menikmati barang yang disewa. Namun dalam hal setiap gangguan akibat *overmacht* yang tidak terduga sebelumnya, maka hal ini bukan merupakan tanggung jawab pihak yang menyewakan.<sup>53</sup>
4. Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa-menyewa masih berlangsung. larangan ini sesuai dengan asas penikmatan yang harus diberikan kepada penyewa adalah atas sebagian atau susunan barang yang disewa. perubahan atas susunan barang yang disewa dapat menimbulkan gangguan atas penikmatan barang sewa tersebut.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hal 221.

<sup>53</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal 226.

<sup>54</sup> *Ibid*.

5. Pihak yang menyewakan bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan, apabila cacat tersebut menghalangi pemakaian barang. Setiap hal atau keadaan yang dapat menghalangi penggunaan dan penikmatan suatu barang, dapat dianggap sebagai cacat barang. Cacat semata-mata ditentukan pada saat pemakaian dan penikmatan, yaitu terhalangnya penyewa dalam penggunaan dan penikmatan barang. Menurut Asser sebagaimana dikutip oleh M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Segi-Segi Hukum Perjanjian, suatu gangguan dapat disebut merupakan cacat apabila menimbulkan gangguan atas pemakaian seluruh barang.<sup>55</sup>

### 2.1.3.3 Kewajiban Pihak Penyewa

Sesuai dengan ketentuan pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyewa memiliki kewajiban :

1. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atau pelunasan uang sewa dapat dilakukan secara berkala. Pembayaran berlangsung sejak saat dimulainya perjanjian, sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Untuk menjamin pembayaran sewa-menyewa rumah, pasal 1581 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mewajibkan si penyewa rumah mengisi rumah yang disewa dengan perabotan yang cukup untuk menjamin pembayaran sewa.<sup>56</sup>
2. Undang-undang memberi jaminan berupa hak utama kepada pihak yang menyewakan dari kreditur-kreditur lain. Dengan adanya hak utama ini, pihak yang menyewakan didahulukan dari kreditur-kreditur lain atas pembayaran uang sewa benda dan uang sewa perbaikan, seperti diatur dalam pasal 1139 ayat 2 juncto pasal 1140 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa-menyewa, kecuali apabila dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan akibat kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya.

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hal 226-227.

<sup>56</sup> *Ibid*, hal 228.

4. Penyewa harus mengembalikan barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa. Hal ini sesuai dengan rumusan pasal 1562 juncto pasal 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mewajibkan penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan, sebagaimana keadaan barang itu sesuai dengan keadaan waktu diserahkan ke tangan penyewa. Pada saat pengosongan, penyewa berhak mengambil dan membuka segala sesuatu yang telah dipasang dan ditempelkan pada barang yang disewa, asal tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewa.

#### **2.1.3.4 Mengulangsewakan**

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melarang penyewa mengulangsewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada pihak ketiga tanpa mendapatkan ijin dari pihak yang menyewakan.

Pengertian mengulangsewakan berbeda dengan melepaskan sewa kepada orang lain. Mengulangsewakan adalah tindakan penyewa barang yang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang dilakukan oleh penyewa dengan pihak ketiga sebagai penyewa kedua. Melepaskan sewa kepada orang lain adalah tindakan penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan meminta pihak ketiga menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Dalam sewa menyewa rumah penyewa diperbolehkan menyewakan sebagian rumah kepada pihak lain sebagai pihak ketiga, dengan tanggung jawab penyewa sendiri. Pemilik rumah tidak memiliki hubungan dan ikatan apapun dengan si penyewa sebagai pihak ketiga.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal 233.

Apabila terjadi persoalan seperti diatas, pasal 1582 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan tanggung jawab penyewa sebagai penyewa kedua hanya terbatas sebesar uang sewa yang ditempatinya kepada si penyewa awal. Apabila terjadi tuntutan dan terjadi penyitaan atas barang-barang perabot guna melunasi pembayaran tunggakan sewa, maka penyewa kedua tidak wajib menanggung pembayaran seluruh tunggakan, melainkan hanya wajib membayar sebesar bagianya kepada penyewa awal.

### 2.1.3.5 Risiko

Risiko dari perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut :

1. Musnahnya seluruh barang.apabila barang yang disewakan musnah akibat *overmacht*, atau kejadian yang tidak dapat dihindari, dan musnahnya bukan karena perbuatan penyewa, pihak yang menyewakan atau penyewa kedua, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum, dan risiko kerugian dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Segera setelah musnahnya seluruh barang, pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut penggantian barang maupun ganti rugi, begitu pula sebaliknya, penyewa tidak dapat lagi menuntut penggantian barang atau ganti rugi.<sup>58</sup> Apabila barang tersebut musnah akibat kesalahan seseorang, maka menurut pasal 1566 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hal ini membebani pelaku dengan suatu kewajiban memikul segala kerugian dan kerusakan yang timbul.<sup>59</sup> Seluruh barang dapat dikatakan musnah seluruhnya apabila secara pasti materi barang tidak dapat lagi ditunjukkan wujudnya, atau dengan kata lain sesuatu barang sudah dapat dianggap musnah seluruhnya apabila barang tersebut sudah tidak bisa dipakai dan dinikmati secara normal, walaupun materi barang masih berwujud.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hal 234.

<sup>59</sup> *Ibid*.

<sup>60</sup> *Ibid*.

2. Musnahnya sebagian barang. Menurut pasal 1553 ayat (2) Kitab Undang-Undang hukum Perdata, apabila yang musnah hanya sebagian, maka penyewa dapat memilih meminta pengurangan harga sewa sebanding dengan bagian yang musnah, atau menuntut pembatalan perjanjian sewa. Suatu barang dapat dikatakan musnah sebagian apabila yang musnah hanya sebagian, dan meskipun barang tersebut musnah sebagian, sisanya masih dapat dipakai dan dinikmati. Suatu barang dapat dikatakan musnah apabila bagian esensial dari barang tersebut lenyap, sehingga walaupun dilakukan rehabilitasi atau rekonstruksi, tidak mungkin lagi dilakukan pengembalian barang seperti dalam keadaan semula, sehingga dengan demikian memberikan hak kepada penyewa menuntut pengurangan harga sewa, berbanding dengan kerusakan yang terjadi dan si penyewa dapat menuntut penetapan harga sewa.

#### **2.1.3.6 Sewa yang Dibuat Dengan Tulisan dan Sewa yang Tidak Dibuat dengan Tulisan**

Sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk secara tertulis maupun secara lisan. Sewa-menyewa yang dibuat dengan tulisan berakhir demi hukum secara otomatis apabila waktu yang ditentukan sudah habis dan untuk itu tidak diperlukan suatu pemberitahuan sebelumnya.

Sewa-menyewa yang dibuat secara lisan tidak berakhir tepat pada waktu diperjanjikan, melainkan berakhir apabila pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewannya. Pemberitahuan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Apabila tidak ada pemberitahuan, maka sewa dianggap diperpanjang untuk waktu yang sama.

#### **2.1.3.7 Bukti Pembayaran Uang Sewa**

Pembuktian mengenai pembayaran uang sewa diatur dalam pasal 1569 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila terjadi perselisihan mengenai pembayaran uang sewa yang telah disetujui bersama secara lisan, dalam kondisi sewa-menyewa telah berlangsung dan tidak memiliki bukti pembayaran, maka hakim menyelesaikan dengan cara-cara pembuktian biasa yang diautr dalam hukum acara perdata.

#### **2.1.3.8 Gangguan Pihak Ketiga**

Apabila selama waktu sewa-menyewa berlangsung, penyewa terganggu oleh pihak ketiga yang mengajukan gugatan atau tuntutan berdasarkan hak atas obyek yang disewakan, maka penyewa dapat menuntut pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata sebagai salah satu upaya melindungi kepentingan penyewa.<sup>61</sup>

#### **2.1.3.9 Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir apabila :

1. Sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis dalam hal perjanjian dibuat secara tertulis. Dalam perjanjian sewa-menyewa yang masa berlakunya diatur secara tertulis, sewa-menyewa berakhir dengan sendirinya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh para pihak. Perjanjian yang dibuat tidak dalam bentuk tertulis diatur dalam ketentuan pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa pengakhiran sewa terjadi setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang menyatakan secara tegas kehendak mengakhiri sewa-menyewa yang telah dilakukan. Apabila dalam perjanjian sewa-menyewa secara tertulis telah melampaui waktu yang telah ditetapkan, sedangkan penyewa secara nyata masih tinggal dan menempati rumah sewa, dan pemilik rumah membiarkan keadaan

---

<sup>61</sup> Subekti, *op.cit*, hal.45.

tersebut, maka dapat dianggap bahwa kejadian tersebut secara otomatis telah menerbitkan perjanjian sewa-menyewa baru secara diam-diam. Akibat hukum pada ketentuan sewa-menyewa tersebut, maka berdasarkan pasal 1573 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berlaku ketentuan sewa-menyewa secara lisan. Pada permasalahan diatas, telah terjadi sewa-menyewa baru secara diam-diam yang didasarkan pada anggapan bahwa kedua belah pihak masih bersedia melanjutkan sewa-menyewa. Pasal 1587 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa sewa-menyewa diatas, dapat dianggap sewa menyewa lama berakhir, tetapi secara diam-diam dilanjutkan dengan sewa baru dengan ketentuan dan syarat-syarat yang terdapat dalam sewa-menyewa perjanjian lama. selanjutnya, cara pengakhiran perjanjian ini dilakukan dengan cara sewa-menyewa secara lisan.

2. Berakhirnya jangka waktu sewa dalam hal perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis tanpa menyebutkan jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tidak diatur dalam undang-undang, oleh karena itu jangka waktu berakhirnya perjanjian tanpa ada batas waktu diserahkan pada kedua belah pihak menurut batas-batas kepantasan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

#### **2.1.4. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992**

Sewa-menyewa rumah secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, dan diatur pelaksanaannya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Dalam pelaksanaan perjanjian mengenai ketentuan sewa-menyewa juga berlaku ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, maka Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 serta peraturan pelaksanaannya sepanjang mengatur mengenai sewa-menyewa dinyatakan tidak berlaku lagi.

## **2.2. Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung**

### **2.2.1. Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT G/2003/PN.SGT**

#### **2.2.1.1 Para Pihak**

Penggugat adalah penyewa yang menempati rumah hasil pelelangan, yaitu Nyonya Sintawati, bertempat tinggal di Jalan Muhidin Nomor 168t Kabupaten Bangka, selanjutnya disebut Penggugat.

Sedangkan Para Tergugat, dalam perkara ini adalah:

1. PT.Kertaniaga (dalam Likuidasi), beralamat di Jalan Kali Besar Nomor 8-9 Jakarta Pusat, selaku penjual rumah yang ditempati penyewa, yang selanjutnya disebut Tergugat;
2. Megawati, selaku pembeli rumah yang dilelang oleh PT. Kertaniaga, beralamat di Taman Duta Mas B-1/4 RT 001/RW09 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Tergugat II;
3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka, beralamat di Jalan Diponegoro, Sungailiat, Kabupaten Bangka, selanjutnya disebut Tergugat III..

#### **2.2.1.2 Kasus Posisi**

1. Bahwa Penggugat adalah penyewa yang sudah mendiami rumah sewaan perkara kurang lebih sejak tahun 1946 ;
2. Bahwa hubungan Sewa-menyewa telah dimulai sejak orangtua Penggugat kepada orangtua Tergugat I dengan sistem uang teh (uang

muka), yaitu hubungan sewa-menyewa berdasarkan hukum tidak tertulis (hukum adat) ;

3. Bahwa sejak orangtua Penggugat meninggal dunia pada tahun 1983, hubungan sewa-menyewa diteruskan oleh Penggugat, dan sejak menempati rumah sewaan perkara penggugat telah membayar uang sewanya, karenanya Penyewa (Penggugat) memiliki hak penuh atas rumah tersebut, kecuali mengalihkannya kepada pihak lain ;
4. Bahwa sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 1999, Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan rumah perkara tersebut ;
5. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2000, Pemilik Rumah (Tergugat I) telah menjual rumah yang ditempati Penggugat tersebut kepada Tergugat II dan telah diterbitkan sertifikat hak miliknya oleh Tergugat III, dengan tanpa sepengetahuan Penggugat, dan Penggugat diberitahu pada tanggal 11 Oktober 2000 ;
6. Bahwa padahal Penggugat sangat menginginkan untuk membeli rumah tersebut, jika dijual/ditawarkan kepada Penggugat, karena Penggugat telah merasa cocok dan betah tinggal di rumah tersebut ;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual rumah perkara kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan serta penawaran terlebih dahulu kepada Penggugat adalah perbuatan yang tidak memenuhi perjanjian (Wanprestasi) ;

### **2.2.1.3 Gugatan**

berdasarkan uraian sebelumnya, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sungailiat karena merasa dirugikan oleh tindakan Tergugat I yang menjual rumah dan tanah yang ditempati secara lelang kepada Tergugat II. Penggugat juga mengajukan gugatan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka dalam kedudukan sebagai Tergugat III karena telah mengeluarkan sertipikat atas nama tergugat II terhadap bidang tanah dan

bangunan yang masih menjadi obyek sengketa. Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sungailiat dan mengajukan petitum sebagai berikut :

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi
3. menyatakan jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum
4. menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum
5. menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terputus ;
6. menyatakan sertipikat hak milik atas nama Tergugat II cacat hukum dan batal demi hukum
7. menyatakan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam keadaan status quo
8. menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul.

#### **2.2.1.4 Eksepsi dan Rekonvensi Tergugat**

1. Tergugat I tidak memberikan jawaban  
Tergugat I, yaitu PT. Kerta Niaga selaku penjual obyek lelang yang beralamat di jalan Muhidin Nomor 168 Sungailiat Kabupaten Bangka, tidak pernah hadir dan mengajukan jawabannya meskipun telah dipanggil/diberitahukan oleh Pengadilan berkali-kali.
2. Eksepsi dan Rekonvensi Tergugat II
  - a. Jawaban dalam eksepsi dan dalam pokok perkara  
Terhadap gugatan penggugat, Tergugat II beranggapan bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui benar.  
Dalam pokok perkara tergugat II memberi jawaban atas gugatan penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- 1) Tanah dan rumah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat II sesuai dengan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 19 dihadapan Notaris Toni Iskandar, SH pada tanggal 27 Oktober 2000, dan jual beli ini sah menurut hukum dan mengikat.
- 2) Ketentuan mengenai sewa menyewa dengan sistem uang teh sebagaimana didalihkan penggugat tidak pernah ada dan tidak ada ketentuan bila pemilik ingin menjual obyek sewa maka pemilik harus memberitahu dan menawarkan terlebih dahulu kepada penyewa untuk membelinya, karena hak mengalihkan dan menjual obyek sewa ada sepenuhnya pada pemilik.
- 3) Obyek perkara sudah beralih pada Penggugat II, sehingga sudah tidak sepantasnya apabila penggugat menganggap sewa-menyewa dengan Tergugat I masih berlanjut dan tetap mengirimkan uang sewa kepada Tergugat I sampai dengan tahun 2003, karena obyek perkara bukan lagi milik Tergugat I tapi milik Tergugat II, dan juga berdasarkan surat pemeberitahuan dari Tergugat I yang ditujukan pada penggugat tertanggal 11 Oktober 2000 telah disebutkan dengan tegas bahwa terhitung mulai tanggal 10 Oktober 2000 semua hak dan kewajiban Tergugat I yang terkait dengan aset tersebut (obyek perkara) beralih dan menjadi hak dan kewajiban pembeli yaitu Tergugat II.
- 4) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan renovasi rumah tidak bisa dijadikan dasar untuk menuntut hak prioritas pembelian terhadap rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa, karena ketentuan tersebut tidak pernah ada dan pembayaran Pajak Bumi dan bangunan serta renovasi rumah merupakan kewajiban penggugat sebagai penyewa atas rumah tersebut.
- 5) Tergugat II telah berulang kali memberitahu dan mengingatkan Penggugat mengenai pemutusan sewa menyewa, tapi ternyata Penggugat tidak memiliki itikad baik dan tetap berusaha

menguasai obyek perkara, sehingga tindakan Pengugat dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum, karena menempati dan menguasai secara tanpa hak obyek perkara yang telah jadi milik tergugat.

- 6) Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan bahwa sertipikat yang diterbitkan cacat hukum, serta dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I tetap berlangsung.
  - 7) Terhadap dalil-dalil Penggugat lain harus ditolak, karena tidak ada hubungannya dengan pokok perkara ini.
- b. Rekonvensi

Dalam perkara ini, Megawati (Penggugat dalam Rekonvensi, semula Tergugat II) dengan ini mengajukan gugatan melawan/Rekonvensi terhadap Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam konvensi merupakan hal-hal yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini.
- 2) Penggugat Rekonvensi adalah pembeli sah dari obyek dalam likuidasi dari PT. Kertaniaga (dalam likuidasi) sesuai dengan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 19 yang terletak di jalan Muhidin Sungailiat.
- 3) Atas permohonan Penggugat Rekonvensi dan berdasarkan Akta Pengoperan Hak Tergugat Konvensi III telah menerbitkan sertipikat hak milik nomor 1879, sehingga Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas obyek perkara.
- 4) Pada mulanya obyek perkara disewa oleh Tergugat Rekonvensi, dan karena masa sewa sudah berakhir Penggugat Rekonvensi tidak memperpanjang masa sewa dan telah berulang kali memperingatkan untuk mengosongkan tanah dan rumah yang ditematinya, sehingga secara hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum

sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

- 5) Penggugat Rekonvensi merupakan pembeli beritikad baik yang sampai saat ini belum dapat menikmati dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut karena dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II (Penggugat Rekonvensi) mohon kepada pengadilan untuk menjatuhkan putusan dalam Rekonvensi ini antara lain sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum/itikad tidak baik kepada Tergugat II yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil pada Tergugat II;
- 2) Menyatakan Jual Beli tanah dan bangunan terperkara antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I sah dan memiliki kekuatan hukum ;
- 3) Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah terhadap obyek perkara ;
- 4) Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) ;
- 5) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara kepada Penggugat Rekonvensi.

3. Jawaban Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka selaku Tegugat III

Atas gugatan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka memberikan jawaban baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sebagai berikut :

- a. Gugatan penggugat soal sewa-menyewa dengan Tergugat I tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat III sebab masalah

pemberian hak atas tanah adalah masalah subyek dan obyek atau kepemilikan bidang tanah (oleh Tergugat II) dan masalah sewa menyewa sebuah rumah dan bangunan diatas sebidang tanah tidaklah merupakan syarat atau pertimbangan dalam proses pemberian hak atas tanah.

- b. proses pemberian hak milik dengan sertipikat nomor 1879/Sungailiat seluas 540 meter persegi kepada Tergugat II telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana tergugat II memperoleh tanah tersebut berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100 pada tanggal 6 Maret 1981 atas nama PT.Aduma Niaga yang selanjutnya berdasarkan Akta Pengoperan dan Pindahan Hak nomor 19 tanggal 27 Oktober 2000 yang dibuat oleh Toni Iskandar SH,Notaris di Pangkal Pinang oleh PT. Kertaniaga telah mengoperkan tanah miliknya kepada Tergugat II, dan didalam akta tersebut dijelaskan maksud dan tujuannya sehingga tidak ada lagi keraguan dari Tergugat III untuk menerbitkan hak kepada Tergugat II, sehingga pendapat penggugat menyatakan tergugat III telah menerbitkan sertipikat hak milik nomor 1879/Sungailiat atas nama tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu pendapat yang tidak bisa diterima.

#### **2.2.1.5 Pertimbangan Hukum dan Putusan**

Berdasarkan hal-hal diatas, dan setelah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara, maka majelis hakim Pengadilan Negeri Sungailiat dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa:

1. Menimbang bahwa majelis telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara, yang hasil-hasilnya cukup menunjuk kepada berita acara pemeriksaan setempat tertanggal 14 Mei 2003 ;
2. Menimbang bahwa tergugat III telah menyampaikan konklusinya tertanggal 21 Juni 2003, sementara Penggugat dan Tergugat III tidak menyampaikan konklusinya ;

3. Menimbang bahwa akhirnya majelis harus mempertimbangkan segi-segi hukumnya.
4. Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban atas pokok perkara Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menolak dalil gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 1879/Sungailiat atas nama Tergugat III telah mengetahui adanya klausula yang tidak halal atas peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah ;
5. Menimbang bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan hal yang eksepsional sifatnya karena telah menyangkut pokok perkara mak oleh karenanya harus ditolak ;  
Dalam pokok perkara ;
6. Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana seperti tersebut diatas ;
7. Menimbang bahwa apabila disimpulkan, maka gugatan Penggugat pada pokoknya berisi seperti tersebut diatas ;
8. Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut ;bahwa penggugat telah tinggal di rumah sengketa tersebut bersama dengan keluarganya kira-kira dimulai tahun 1946 ;bahwa penggugat tinggal di rumah tersebut dengan status sewa dari PT.Aduma Niaga yang kemudian berubah menjadi PT.Kertaniaga (Tergugat I) ;bahwa perjanjian tersebut diuat dalam bentuk tidak tertulis ; bahwa ketika PT.Kertaniaga dilikuidasi,maka tanah dimana Penggugat tinggal diatasnya sebagai aset PT.Kertaniaga , tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat II ; bahwa sekarang ini telah keluar sertifikat hal milik atas nama Tergugat II yaitu sertifikat hak milik nomor 1878 ;
9. Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan tersebut, maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti, yaitu bukti P1 sampai dengan P5,serta saksi Bong Sui Lan ;
10. Menimbang bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat bahwa keberadaan Penggugat menghuni rumah dan tanah sengketa adalah

berdasarkan sewa-menyewa dengan PT.Aduma Niaga yang berubah menjadi PT.Kertaniaga (Tergugat I) ;

11. Menimbang bahwa berkenaan dengan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I juga tidak disangkal oleh Tergugat II
12. Menimbang bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian timbal balik yang meletakkan hak-hak dan kewajiban yang bertimbal balik juga, in casu Penggugat sebagai Penyewa berkewajiban membayar harga sewa, sementara Tergugat I sebagai pihak yang menyewakan berhak untuk menerima uang sewa, hal mana terbukti dari bukti P-4 berupa kwitansi-kwitansi tanda pembayaran dan sekaligus penerimaan uang sewa oleh tergugat dari penggugat.
13. Menimbang bahwa lebih jauh tergugat I juga telah memberikan ijin terhadap perbaikan/rehabilitasi rumah kepada penggugat dengan biaya yang ditanggung sendiri oleh penggugat dengan memperhatikan ketentuan bahwa apabila sewa berakhir bangunan dikembalikan lagi pada keadaan semula (bukti P-I) dan bahwa penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (bukti P-III);
14. Menimbang bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan penggugat mak tidak satu alat buktipun yang memberikan petunjuk atau bukti bahwa perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara penggugat dengan tergugat I adalah dibuat dengan bentuk tertulis, hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut dibuat secara lisan/tidak tertulis ;
15. Menimbang akan tetapi harus dipahami pihak-pihak bahwa sekalipun perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dibuat dalam bentuk tertulis,namun perjanjian tersebut tidaklah berlaku untuk selamanya, sebab jika demikian halnya perjanjian tersebut telah bertentangan dengan tujuan perjanjian sewa itu sendiri ;
16. Menimbang bahwa hal tersebut telah diperjelas melalui ketentuan pasal 12 ayat 3 Jo.pasal 12 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang menghendaki agar terhadap setiap sewa-menyewa hunian rumah dibuat dalam bentuk tertulis dan demi hukum berakhir setelah 3 (tiga) tahun undang-undang ini berlaku ;

17. Menimbang bahwa di sisi lain, baik mengenai rumah bangunan tanah yang ditempati penggugat adalah merupakan aset PT.Kertaniaga yang dinyatakan dalam status likuidasi, maka untuk memenuhi kewajiban terhadap pihak ketiga,oleh PT. Kerta Niaga (tergugat I) maka baik mengenai rumah maupun tanah sengketa yang didiami penggugat telah dioperkan dan dilepas kepada tergugat II,sehingga keluarlah sertifikat Nomor 1878 atas nama tergugat II tersebut (T-II 3) ;
18. Menimbang bahwa mengenai penjualan aset tersebut telah pula diberitahukan kepada penyewa (in casu penggugat),seperti tersebut dalam bukti T-2 ;
19. Menimbang bahwa dengan dioperkan dan dilepaskanya aset rumah yang menjadi sengketa tersebut kepada Tergugat II yang dikuatkan dengan terbitnya sertifikat hak milik nomor 1878 atas nama Tergugat II, maka kepemilikan rumah maupun tanah sengketa telah beralih kepada tergugat II ;
20. Menimbang bahwa dengan demikian menjadi kewenangan penuh dari pihak tergugat II sebagai pemilik untuk meneruskan kembali sewanya atau tidak ;
21. Menimbang bahwa, memperhatikan keadaan bahwa pihak tergugat II tidak menghendaki lagi adanya perjanjian sewa-menyewa atas obyek perkara, maka tidak ada lagi hak penggugat untuk menuntut diberlakukanya perjanjian sewa-menyewa yang telah terjadi sebelumnya yaitu antara penggugat dengan tergugat I;
22. Menimbang bahwa pengoperan dan pengesahan hak atas rumah dan tanah sengketa dari tergugat I kepada tergugat II telah dilakukan di depan Notaris Toni Iskandar, SH, sebagaimana tersebut dalam akta nomor 19 tanggal 27 Oktober 2000(Bukti T-I-1A), maka pengoperan dan penyerahan hak yang demikian telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku,sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan pengoperan dan penyerahan hak tersebut cacat dan karenanya harus dibatalkan, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 1878 yang kemudian lahir sebagai

tindak lanjut dari adanya pengoperan dan penyerahan hak tersebut adalah sah ;

23. Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka tidak ada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat I, tergugat II maupun tergugat III maka oleh karenanya gugatan penggugat harus ditolak untuk seluruhnya ;
24. Menimbang bahwa oleh karena gugatan ditolak, maka biaya perkara dibebankan kepada penggugat ;

Dalam Konvensi :

Dalam Pokok Perkara :

25. Menimbang bahwa oleh karena gugatan rekonsvansi adalah seperti tersebut diatas ;
26. Menimbang bahwa wujud gugatan rekonsvansi adalah seperti tersebut diatas ;
27. Menimbang bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi harus dianggap termuat dalam rekonsvansi ;
28. Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, maka pada awal mulanya rumah dan tanah sengketa yang dihuni oleh tergugat rekonsvansi (penggugat konvensi) dahulunya adalah merupakan aset milik PT.Kertaniaga (tergugat I/konvensi) ;
29. Menimbang bahwa oleh karena PT.Kerta Niaga telah dinyatakan dalam likuidasi, maka rumah dan tanah sengketa oleh PT.Kerta niaga (tergugat I konvensi) telah dioperkan dan diserahkan haknya kepada penggugat rekonsvansi (tergugat II konvensi), sebagaimana tersebut dalam akta pengoperan dan penyerahan hak nomor 19 tanggal 27 Oktober 2000 yang dibuat oleh Notaris Toni Iskandar ( T-II 1A) ;
30. Menimbang bahwa sebagai tindak lanjut dari pengoperan dan penyerahan hak atas rumah dan tanah sengketa ini, maka kemudian pihak Badan Pertanahan Negara Kabupaten Bangka (tergugat III konvensi ) telah menerbitkan sertifikat hak milik nomor 1878 atas nama penggugat rekonsvansi (tergugat II konvensi), sehingga dengan demikian hak milik

atas rumah dan bangunan sengketa telah beralih dan menjadi milik penuh penggugat rekonvensi (tergugat II konvensi) ;

31. Menimbang bahwa dengan demikian maka menjadi kewenangan penuh penggugat rekonvensi (tergugat I konvensi) untuk menentukan peruntukan atas harta miliknya (in casu rumah dan tanah sengketa) ;
32. Menimbang bahwa oleh karena penggugat rekonvensi (tergugat II konvensi) tidak menghendaki lagi adanya sewa-menyewa, maka tidak ada lagi hak tergugat rekonvensi untuk menuntut diberlakukanyakembali hubungan sewa-menyewa yang terjadi sebelumnya antara tergugat rekonvensi dengan tergugat I dalam konvensi ;
33. Menimbang bahwa hak kepemilikan atas rumah dan tanah sengketa telah beralih kepada penggugat rekonvensi, sedangkan penggugat rekonvensi sudah tidak mengizinkan dan menginginkan sewa menyewa atas tanah perkara/sengketa lagi, maka keberadaan tergugat rekonvensi (penggugat konvensi) yang tetap mendiami rumah sengketa dengan tanpa ijin menggugat rekonvensi sebagai pemilik yang sah, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, hal mana telah ditegaskan dalam ketentuan pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang menentukan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin dari pemilik rumah ;
34. Menimbang bahwa oleh karena status penghunian tergugat rekonvensi (penggugat konvensi) adalah tidak sah dan melawan hukum, maka kepada tergugat rekonvensi harus dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada penggugat dengan tanpa bebab ;
35. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan harus dikabulkan sebagian, sementara terhadap tuntutan ganti rugi harus ditolak karena tidak disertai bukti-bukti, demikian pula terhadap tuntutan Dwangsom, oleh karena sifat eksekusi dapat dilaksanakan secara riil, maka tuntutan inipun harus ditolak ;

36. Menimbang bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dikabulkan maka biaya perkara harus dibebankan kepada tergugat rekonvensi (penggugat konvensi) ;

37. Setelah memperhatikan undang-undang yang bersangkutan ;

Mengadili :

Dalam konvensi ;

- a) Menolak eksepsi tergugat III ;
- b) Dalam pokok perkara
- c) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- d) Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.289.000 (satu juta dua ratus delapan puluh delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Dalam rekonvensi :

- a) Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk sebagian.
- b) Menyatakan bahwa akta pengoperan dan penyerahan hak nomor 19 serta bangunan yang berada di atasnya adalah sah menurut hukum ;
- c) Menyatakan tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- d) Menyatakan bahwa hubungan sewa-menyewa tersebut telah putus dan berakhir demi hukum ;
- e) Menyatakan jual beli tanah dan bangunan terperkara antara penggugat rekonvensi dengan tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- f) Menyatakan bahwa penggugat rekonvensi adalah pemilik sah terhadap obyek perkara ;
- g) Menyatakan sertifikat Hak Milik nomor 1878 atas nama penggugat rekonvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

- h) Menghukum tergugat rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara kepada penggugat rekonvensi tanpa beban ;
- i) Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara nihil ;
- j) Menolak gugatan selebihnya ;

Atas Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat tersebut, Penggugat tidak puas dan mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan. Dasar hukum mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Palembang pada intinya adalah karena apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat tidak sesuai dengan apa yang digugat oleh penggugat dalam persidangan, tidak memenuhi rasa keadilan bagi penggugat selaku penyewa rumah.

Setelah permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh kuasa hukum pembeding dan telah diajukan memori banding yang oleh terbanding II, telah juga diajukan kontra memori banding, dengan risalah penyerahan kontra memori banding tanggal 29 Agustus 2003, Nomor 05/Pdt.G/2003/PN.SGT, sedangkan, terbanding I dan III tidak mengajukan kontra memori banding.

## **2.2.2. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG**

### **2.2.2.1 Pokok Pertimbangan Hukum**

1. Menimbang bahwa permohonan banding dari penggugat/pembeding diajukan masih dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut harus dikabulkan ;
2. Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah dengan seksama mempelajari dan meneliti secara cermat berkas perkara yang

bersangkutan yang terdiri dari berita acara persidangan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 105/Pdt.G/2003/PN.SGT tanggal 4 Juli 2003, serta surat-surat dan alat-alat bukti lainnya dan telah pula memperhatikan memori banding dari penggugat/pembanding tanggal 5 Agustus 2003 dan kontra memori banding dari tergugat II/terbanding II tanggal 27 Agustus 2003, berpendapat sebagai berikut :

Dalam Konpensi,

Dalam Eksepsi :

3. Menimbang bahwa alasan eksepsi dari tergugat III/terbanding telah dengan benar dan tepat dipertimbangkan oleh hakim perkara bahwa alasan eksepsi tersebut sudah memasuki lingkungan pokok perkara, maka eksepsi tergugat III/terbanding III harus ditolak, dapat Pengadilan Tinggi setuju dan oleh karena itu putusan hakim pertama perihal eksepsi harus dikuatkan.

Dalam Pokok Perkara :

4. Menimbang bahwa perihal pendapat hakim pertama telah diterangkan dalam pertimbangan hukum pada putusan a quo, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut :
5. Bahwa sebagai fakta hukum penggugat/pembanding telah meneruskan hak sewa orangtuanya yang bernama Ku Khin Tjhan almarhumah atas tanah dan rumah obyek sengketa di jalan Muhidin Nomor 168 Sungailiat kepada tergugat I telah berjalan dari tahun 1946 sampai dengan tahun 2003 (saat perkara a qou timbul) ;
6. Bahwa tergugat/terbanding I semula PT. Aduma Niaga, kemudian berubah menjadi PT. Kerta Niaga, tidak menolak posisi penggugat/pembanding sebagai pemegang hak sewa obyek sengketa milik tergugat I tersebut diatas.

7. Bahwa penggugat ternyata sebagai penyewa yang beritikad baik hal ini dapat dilihat adanya pembayaran uang sewa yang tidak menunggak dan memelihara obyek sengketa dengan baik pula. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya renovasi obyek sengketa yang dilakukan oleh penggugat/pembanding dengan biaya sendiri dan telah disetujui pula oleh tergugat I (bukti PI).
8. Bahwa tergugat I pada tahun 2009 telah menjual lelang harta-harta kekayaannya yang berada di pulau bangka termasuk obyek sengketa dan telah dibeli oleh tergugat II.
9. Bahwa sebagai fakta hukum tidak nyata pula pihak tergugat I/ terbanding I sebelum menjual lelang obyek sengketa telah memberitahukan kepada penggugat/ pembanding sebagai pihak penyewa ;
10. Bahwa penggugat/pembanding yang telah lama bertempat tinggal di obyek sengketa tidak ternyata ada memiliki rumah atau tempat tinggal yang lain selain yang menjadi obyek sengketa ;
11. Bahwa tergugat II/terbanding II ternyata adalah seorang pengusaha yang merencanakan bangunan obyek sengketa yang akan digunakan untuk asrama para karyawannya ;
12. Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan gugatan penggugat/pembanding dari segi *legal justice*, *sosial justice*, maupun *moral justice*.
13. Menimbang bahwa obyek sengketa telah jelas diikat dengan perjanjian sewa-menyewa antara penggugat/pembanding sebagai penyewa dan tergugat I/terbanding I sebagai pihak yang menyewakan (pemilik) dan perjanjian sewa-menyewa ini tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu kedua pihak, penggugat/pembanding dan tergugat I/terbanding I harus

mematuhi dan tidak dapat memutuskan perjanjian tersebut secara sepihak ;

14. Menimbang, bahwa prinsip yang berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa adalah aturan pasal 1576 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, kecuali telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang itu ;
15. Menimbang, bahwa perjanjian sewa-menyewa obyek sengketa antara penggugat/pembanding dengan tergugat I/ terbanding I tidak menghapuskan hak sewa penggugat/pembanding atas obyek sengketa dan sewa menyewa obyek sengketa tersebut tetapi berjalan sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa;
16. Menimbang bahwa secara sosial kedudukan penggugat/pembanding berbeda cukup jauh dimana penggugat/pembanding hanya memiliki tempat tinggal satu-satunya yaitu obyek sengketa, sedangkan tergugat II/terbanding II adalah pengusaha yang cukup besar atau pebisnis besar, sebab dengan demikian dapat menikmati obyek sengketa yang telah dibeli oleh tergugat I/terbanding selama ini (3 tahun) telah mengaku menderita kerugian berupa keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) atau Rp.10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah) atas kerugian tidak dapat menikmati obyek sengketa.
17. Menimbang bahwa dari fakta di atas nilai kegunaan atas obyek sengketa bagi penggugat/pembanding sangat besar karena hanya satu-satunya tempat tinggalnya bagi tergugat II/terbanding II masih ada bangunan yang lain yang dapat dijadikan tempat usahanya dan obyek sengketa justru oleh tergugat II/ terbanding II hanya akan dijadikan asrama para karyawannya saja ;
18. Menimbang bahwa tergugat I/terbanding I sebelum menjual lelang obyek sengketa tidak pernah memberitahukan penjualan obyek sengketa kepada penggugat/pembanding, yang secara keadilan atau kepatutan sosial

mempunyai hak untuk menentukan pilihannya atas obyek sengketa, apakah akan membeli atau tidak melanjutkan hak sewanya dengan mendapatkan uang pesangon untuk pindah dari obyek sengketa ;

19. Menimbang bahwa sikap tergugat I/terbanding I tidak memberikan hak opsi tersebut tidak dibantah oleh tergugat I/terbanding I, dengan demikian perbuatan tergugat I/terbanding I dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang sewenang-wenang dan melanggar hak orang lain (penggugat/pembanding);
20. Menimbang bahwa di pihak tergugat II/ terbanding II sebagai pembeli obyek sengketa juga harus mengetahui akibat hukum dari penjualan atau perpindahan tangan obyek sengketa sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa dan secara moral selayaknya tergugat II/ terbanding II menghargai atau mengakui hak historis (sejarah) dari penggugat/pembanding terhadap obyek sengketa. Dan tergugat II/pembanding II sebelum membeli obyek sengketa dari tergugat I/terbanding I terlebih dahulu mencari keterangan atas hak opsi penggugat/pembanding terhadap obyek sengketa, apakah penggugat akan membeli obyek sengketa atau tidak sesuai dengan harga yang wajar sebelum tergugat II/pembanding II membeli;
21. Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat cukup beralasan hukum tuntutan gugatan penggugat/pembanding untuk dikabulkan, karena :
  - a. Tergugat I/terbanding I sebagai pihak yang menyewakan obyek sengketa kepada penggugat/pembanding tidak dapat memenuhi kewajibannya yaitu menjamin hak penggugat/pembanding menikmati hak sewa obyek sengketa dari tuntutan pihak lain (tergugat II/terbanding II);

- b. Jual beli obyek sengketa antara tergugat I/terbanding I sebagai penjual kepada tergugat II atau pihak lain telah melanggar hak opsi penggugat/pembanding, oleh karena itu jual beli obyek sengketa mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- c. Pensertifikatan obyek sengketa sebagai hak milik Nomor 1879 oleh tergugat III/terbanding III atas permohonan tergugat II/pembanding II adalah merupakan perbuatan yang mengandung cacat hukum karena perolehan obyek hak milik yang dimohonkan tersebut oleh tergugat II/terbanding II didasari oleh hak yang cacat, maka perbuatan tergugat III/terbanding III tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum, oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 1879 obyek sengketa sebagai Sertifikat Hak Milik atas nama tergugat II/terbanding II adalah Sertifikat Hak milik yang cacat hukum, maka tidak berkekuatan hukum ; Hak sewa penggugat/pembanding atas obyek sengketa sebagai mana telah dipertimbangkan diatas tetap mengikat obyek sengketa walaupun penguasaan obyek sengketa telah berpindah tangan
22. Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dipertimbangkan diatas menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi gugatan penggugat/pembanding cukup beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian ;
23. Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat/pembanding telah dikabulkan, maka tergugat/terbanding sebagai pihak yang kalah secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara ini dala kedua tingkatan peradilan ;

Dalam Konvensi :

24. Menimbang bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum pada gugatan konvensi berlaku pula bagi pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam perkara gugatan rekonsensi ini
25. Menimbang bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan rekonsensi dari penggugat rekonsensi adalah bersangkutan paut dengan fakta-fakta yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, dimana dalil-dalil gugatan Rekonsensi sepatutnya dinilai tidak berdasarkan hukum yang sah, maka harus dikesampingkan dan oleh karena itu gugatan rekonsensi harus ditolak ;
26. Menimbang bahwa karena gugatan penggugat rekonsensi telah ditolak, maka biaya yang timbul dalam gugatan rekonsensi dibebankan kepada penggugat rekonsensi yang sampai saat ini nihil ;
27. Menimbang bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/Pdt G/2003/PN.SGT tanggal 4 Juli 2003 yang dimohonkan banding tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

#### **2.2.2.2 Putusan**

##### Mengadili :

- a. Menerima permohonan banding dari penggugat/pembanding ;
- b. Membatalkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat nomor 05/Pdt.G/2003/PN.SGT, tanggal 4 Juli 2003 yang dimohonkan banding ;

##### Mengadili Sendiri :

##### Dalam Konvensi :,

##### Dalam Eksepsi :

- a. Menyatakan eksepsi tergugat III ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan untuk sebagian ;
- b. Menyatakan tergugat I telah melakukan wanprestasi ;
- c. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan rumah obyek sengketa adalah cacat hukum,oleh karena itu tidak berkekuatan hukum ;
- d. Menyatakan tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- e. Menyatakan hak sewa atas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa dalam keadaan status quo ;
- f. Menghukum tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp.150.000 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;
- g. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Konvensi;

- a. Menolak gugatan reconvensi dari penggugat dalam reconvensi untuk seluruhnya ;
- b. Menghukum penggugat dalam reconvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya Nihil.

**2.2.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004**

Pemohon Kasasi dahulu Tenggugat II / Terbanding dalam perkara ini adalah Megawati, selaku pembeli rumah yang dilelang oleh PT. Kertaniaga, beralamat di Taman Duta Mas B-1/4 RT 001/RW09 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Tergugat II ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / para Terbanding dalam perkara ini adalah Sintawati, umur 47 tahu, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Muhidin Nomor 168t Kabupaten Bangka.

Bahwa menurut keadaan yang benar penggugat asal tidak pernah mengadakan perjanjian sewa-menyewa, yang oernah mengadakan perjanjian sewa-menyewa secara lisan orang tua penggugat asal dan jelas perjanjian sewa-menyewa tidak dapat diwariskan, jadi menurut ketentuan hubungan antara penggugat asal dan tergugat asal I tidak ada hubungan sewa-menyewa, tapi hanya mendiami tanah dan rumah sengketa milik tergugat asal I secara diam-diam dan tidak pernah mengadakan hubungan sewa-menyewa baik dahalu maupun saat ini. Kalaupun ada hubungan sewa-menyewa tentunya akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak. Oleh karenanya, penggugat asal untuk dapat tinggal di rumah sengketa seharusnya mengadakan perjanjian baru dengan tergugat asal I tidak pernah diperlukan sebagai uang sewa, karena tidak didasari dengan perjanjian yang sah, sehingga secara hukum penggugat asal meninggalkan tanah dan bangunan sengketa tanpa dilindungi hukum, atau dengan kata lain penggugat asal tinggal di obyek sengketa hanya didasari belas kasihan saja, oleh karena itu wajar apabila penggugat asal harus pindah.

#### **2.2.3.1.**

#### **Pokok Pertimbangan Hukum**

- 1) Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena *judex factie* Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 12 ayat (3) jo.(6), sewa menyewa penghunian rumah secara lisan demi hukum berakhir setelah tiga tahun berlakunya undang-undang ini;

- 2) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 20 Januari 2004 Nomor 124/Pdt/2003PT.PLG tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Mahkamah Agung dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sungailiat yang telah tepat dan benar menjadikan sebagai pertimbangan sendiri akan mengadili perkara ini dengan amar seperti dibawah ini ;
- 3) Menimbang bahwa oleh karena permohonan kasasi dari pemohon kasasi dikabulkan, maka termohon kasasi/penggugat asal sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;
- 4) Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 dan undang-undang serta peraturan lain yang bersangkutan ;

#### 2.2.3.2.

#### **Putusan**

##### Mengadili :

- a) Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Megawati Tersebut ;
- b) Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 20 Januari 2004 Nomor 124/Pdt/2003/PT.PLG yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sungailiat tanggal 4 Juli 2003 Nomor 05/Pdt.G/2003/PN.SGT.

##### Dalam Konpensi

- a) Menolak eksepsi tergugat ;

##### Dalam pokok perkara :

a) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

a) Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk sebagian ;

b) Menyatakan bahwa akta pengoperan dan penyerahan hak nomor 19 serta bangunan yang berada di atasnya adalah sah menurut hukum ;

c) Menyatakan tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

d) Menyatakan bahwa hubungan sewa-menyewa tersebut telah putus dan berakhir demi hukum ;

e) Menyatakan jual beli tanah dan bangunan terperkara antara penggugat rekonvensi dengan tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

f) Menyatakan bahwa penggugat rekonvensi adalah pemilik sah terhadap obyek perkara ;

g) Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 1878 atas nama penggugat rekonvensi adalah sah menurut hukum ;

h) Menghukum tergugat rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara kepada penggugat rekonvensi tanpa beban

i) Menolak gugatan selebihnya ;

j) Menghukum termohon kasasi/penggugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

- k) Menyatakan tergugat rekonvensi adalah pemilik sah terhadap obyek perkara.

### 2.3. Analisis Hukum

#### 2.3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dan Tanah Secara Lelang Terhadap Gugatan Pihak Ketiga

Pengadilan Negeri dalam Putusan Nomor 05/Pdt.G/2003/PN SGT tanggal 4 Juli 2003 memutuskan perkara bahwa Jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum sehingga akta pengoperan dan penyerahan hak serta bangunan yang ada di atasnya adalah sah menurut hukum dan sertifikat Nomor 1878 mempunyai kekuatan hukum. Disini Pengadilan Tingkat Pertama memutuskan bahwa telah terjadi Jual beli yang dilakukan secara lelang antara Tergugat I (PT Kertaniaga) kepada Tergugat II (Megawati) yang selanjutnya dilakukan proses pembuatan sertifikatnya oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka). Terbitnya sertifikat Hak Milik atas Pihak Tergugat II yang didahului oleh pemindahan hak secara jual beli secara lelang merupakan peristiwa hukum yang sah. Pengadilan menyatakan bahwa tergugat adalah pemilik sah atas obyek perkara dan hubungan sewa menyewa telah putus dan berakhir demi hukum. Hal yang menjadi dasar putusan Pengadilan Negeri Sungailiat dalam memutuskan ini adalah bahwa Hukum harus memberikan perlindungan pada pembeli aset secara lelang, dimana negara memberikan jaminan adanya perlindungan terhadap pembeli atas obyek lelang. Selain itu, hakim menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum penggugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara kepada tergugat.

Berdasarkan hal diatas, penulis berpendapat bahwa dalam putusan hakim pengadilan negeri tingkat pertama, dengan jelas dinyatakan adanya perlindungan hukum terhadap Pembeli Obyek hasil lelang dari gugatan yang dilakukan oleh pihak ketiga (Penggugat), karena

merupakan perbuatan hukum yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga dapat dibuat bukti kepemilikannya berupa sertipikat. Hal ini dijamin dalam Pasal 19 ayat 2 (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat 2 (c) pada intinya dimaksudkan bahwa dalam pendaftaran tanah diikuti dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Jual beli secara lelang yang diikuti oleh pendaftarannya di Kantor Pertanahan akan memperoleh sertipikat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 19 ayat 2 (c) UUPA tersebut diatas. Setiap Permasalahan yang timbul ketika adanya sengketa di pengadilan yang terkait dengan tanah penyelesaiannya akan dilakukan melalui proses pembuktian. Alat bukti terpenting yang harus dimiliki dan dapat memperkuat posisi pembeli lelang dalam hal ini adalah sertipikat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dari hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada pokoknya ketentuan tersebut hendak memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah yang telah didaftarkan dan memiliki sertipikat bukti hak atas tanah. dengan kata lain, cmemiliki kekuatan hukum yang kuat, kecuali data-data yang ada dalam sertipikat tersebut tidak sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan atau buku tanah, atau apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya bahwa data-data yuridis maupun fisik yang ada dalam sertipikat tidak benar.

Sebagai pemilik secara sah atas obyek jual beli hasil lelang, maka secara otomatis kepemilikan rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa telah beralih dari dari Tergugat I pada Tergugat II selaku pembeli.

Peralihan kepemilikan dengan cara jual beli secara lelang merupakan peralihan hak kebendaan obyek lelang dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian, maka telah terjadi peralihan hak milik dari

penjual kepada pembeli. Pasal 1576 KUH Perdata memang menyatakan bahwa jual beli tidak membatalkan sewa-menyewa yang terjadi. Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap pemilik baru apabila barang tersebut dipindahtangankan.<sup>62</sup>

Ketentuan penerapan Pasal 1576 KUH Perdata harus dilihat dalam kaitannya dengan obyek lelang, bahwa dengan adanya penjualan barang secara lelang, yang diserahkan penjual kepada pembeli adalah perpindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijk, actual*) maupun secara yuridis. Hak lain diluar itu tidak beralih ke pembeli.<sup>63</sup> Ketentuan ini bisa disimpangi apabila pokok sengketa didalilkan berdasarkan dalil “hak milik”. apabila terjadi sengketa, maka dalam gugatan harus secara cermat dirumuskan dalil diatas. Apabila tidak cermat dalam merumuskan, gugatan bisa menjadi kabur (*Obscuur Libel*), karena dalam suatu gugatan tercampur aduk dua gugatan pokok yang berdiri sendiri.<sup>64</sup> Supaya gugatan dapat diterima, maka rumusan gugatan harus cermat mengaitkan dalil hak milik dengan ketidakabsahan sewa-menyewa atas alasan yang menyewakan bukan orang yang berhak untuk menyewakan sehingga hubungan sewa-menyewa merupakan tindakan yang melawan hukum.<sup>65</sup>

Perbuatan Penggugat yang menguasai obyek rumah tanpa ijin dari Tergugat II selaku pemilik sah obyek jual beli hasil sewa menurut penulis memenuhi rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. dibawah ini akan diuraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah terpenuhi :

1. Ada suatu perbuatan;

Penggugat menempati rumah dan tanah milik Tergugat II yang telah dibeli secara lelang dari Tergugat I;

2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;

---

<sup>62</sup> Subekti, *Op Cit*, hal 94.

<sup>63</sup> M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta : Sinar Grafika), hal 163

<sup>64</sup> *Ibid*, hal 347

<sup>65</sup> *Ibid*.

Penggugat tetap mendiami rumah sengketa tanpa ijin dari Tergugat II selaku pemilik resmi rumah dan tanah,

3. Ada unsur kesalahan ;

Tindakan Penggugat menempati rumah tanpa ijin melanggar ketentuan pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

4. Ada kerugian yang ditimbulkan ;

Tergugat II selaku pemilik rumah dan tanah yang disengketakan tidak dapat menempati rumah dan tanah miliknya.

5. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan, dalam hal ini tindakan penggugat yang melakukan penguasaan atas rumah dan tanah milik tanpa ijin dari Tergugat II menyebabkan pemilik tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan yang dibelinya melalui pelelangan dari Tergugat I.

Penulis juga berpendapat bahwa penerapan pasal 1576 KUH Perdata juga harus dikaitkan dengan pengertian sewa-menyewa yang ada dalam ketentuan pasal 1548 KUH Perdata.

Ketentuan 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri dengan memberi pada pihak lain suatu kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Penyebutan jangka waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 KUH Perdata memberikan batasan mengenai keberlakuan suatu perjanjian sewa menyewa yang harus berakhir pada waktu tertentu yang telah ditentukan. hal ini tentu saja sejalan dengan rumusan yang ada dalam pasal pertimbangan pasal 12 ayat (1),(2) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan tinjauan penulis, dalam kasus ini hakim mengesampingkan pasal 1571 dan 1576 KUH Perdata dan menggunakan pertimbangan pasal 12 ayat (1), (2) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman sebagai dasar hukum dalam memutuskan tentang status Perjanjian sewa menyewanya.

Pasal 1571 KUH Perdata menyebutkan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan oleh kebiasaan setempat. Sedangkan Pasal 1576 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Apabila pasal 1576 KUH Perdata diterapkan dalam kasus ini, maka walaupun telah terjadi jual beli atas rumah dan tanah, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan tetap berlangsung, karena berdasarkan bukti dan keterangan yang diajukan oleh penggugat, pihak yang menyewakan tidak pernah menyatakan hal ini pada saat pertamakali dibuat kesepakatan perjanjian sewa menyewa secara lisan. Namun penerapan ketentuan 1576 KUH Perdata harus dilihat dan dibandingkan dengan ketentuan lainnya, seperti ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Risalah lelang serta akte peralihan hak yang menjadi dasar penerbitan sertipikat oleh tergugat. hal ini perlu diperhatikan karena obyek sengketa yang dijual dalam perkara ini dilakukan peralihan haknya melalui cara pelelangan.

Penerapan ketentuan Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat menurut penulis adalah sudah tepat. Pasal 12 ayat (6) menyebutkan bahwa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini. Penulis sependapat dengan majelis hakim yang dalam

pertimbangannya menyatakan bahwa sekalipun perjanjian tersebut tidak dibuat dalam bentuk tertulis, namun perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak berlaku untuk selama-lamanya, dan memiliki batas waktu limitatif mengenai jangka waktu berakhirnya, karenanya apabila hal ini tidak dilakukan, tentu saja bertentangan dengan sifat dan tujuan perjanjian itu sendiri. Dalam hal tidak dinyatakan secara tegas oleh para pihak, maka pertimbangan Majelis Hakim yang menggunakan ketentuan Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun sudah tepat.

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 menyebutkan bahwa Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. Hal ini yang menjadi dasar bagi Tergugat II selaku pembeli yang memiliki kewenangan penuh untuk menentukan peruntukan atas hak miliknya. Dengan demikian, keberadaan penggugat yang tetap mendiami obyek rumah tanpa ijin dari Tergugat II sebagai pemilik yang sah bertentangan dengan ketentuan pasal 12 ayat (1) diatas dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Mengenai Perpindahan hak melalui lelang, menurut pasal 526 Rv, menyatakan :

bahwa hak milik barang yang dilelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman kutipan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain menunjukkan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian.<sup>66</sup>

berdasarkan hal tersebut, sejak peserta dinyatakan dan disahkan sebagai pembeli oleh jawatan lelang, jual beli barang lelang telah sah dan mengikat atau telah definitif dan *concluded* kepada pembeli dan penjual.<sup>67</sup> berarti, sebagai pembeli lelang maka pembeli lelang telah menjadi pemilik obyek lelang dan secara hukum harus dilindungi.

Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Sungailiat, menurut penulis sudah secara tepat memutuskan perkara. akan tetapi keputusan ini

---

<sup>66</sup> Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), hal 728.

<sup>67</sup> M. Yahya Harahap, *OpCit.* hal 162..

dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan yang menyatakan penggugat memiliki itikad baik karena selalu membayar secara tepat waktu pada tergugat I. Hakim Pengadilan Tinggi menggunakan dasar ketentuan pasal 1576 KUH Perdata dan tetap menganggap sah perjanjian sewa-menyewa tersebut dengan mengacu pada ketentuan pasal 1338 KUH Perdata.

Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa secara prinsip penjualan obyek sengketa atas obyek sengketa tidak menghapuskan hak sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I dan memutuskan bahwa obyek sewa-menyewa tetap berjalan sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan pertimbangan hukum ini, maka secara hukum sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum lagi, karena Pengadilan Tinggi menganggap bahwa perolehan sertifikat tersebut tidak berdasarkan alas hak yang sah. Atas Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut, Mahkamah Agung memeriksa dalam tingkat kasasi menyatakan bahwa tidak pernah ada perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan tergugat II, karena unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa yang menyatakan bahwa sewa-menyewa tidak dapat diwariskan dan harus memiliki jangka waktu, sehingga Mahkamah Agung menerapkan ketentuan pasal 12 ayat 6 (enam) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta mengesampingkan ketentuan pasal 1576 KUH Perdata. Hal ini sejalan dengan keputusan hakim pengadilan tingkat pertama.

Mahkamah Agung juga berpendapat bahwa Hakim Pengadilan Tinggi salah menerapkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, karena masalah dalam kasus ini menyangkut hubungan sewa-menyewa antara penggugat dengan tergugat, dimana Mahkamah Agung menganggap tidak pernah terjadi hubungan sewa menyewa dan penerapan pasal 1338 KUH Perdata terlalu dipaksakan dan tidak dapat dijadikan dasar dalam memutuskan hubungan sewa-menyewa ini.

### 2.3.2. Keabsahan Sewa-menyewa Obyek Rumah dan Tanah yang Dilakukan Menurut Hukum Adat yang Sudah Dijual Secara Lelang

Keabsahan sewa-menyewa obyek sengketa dalam kasus ini dapat dianalisis dengan menggunakan ketentuan pasal 1576 KUH Perdata dan dengan menggunakan ketentuan yang ada dalam pasal 12 ayat 1 (Satu) dan 6 (Enam) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan.

Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa sewa menyewa yang dilakukan secara lisan berakhir selambat-lambatnya 3 Tahun setelah diberlakukannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 menurut penulis sudah tepat. ketentuan ini menjadi dasar, dengan memperhatikan pula ketentuan Pasal 12 ayat1(Satu) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa penghunian rumah bukan oleh pemilik hanya sah apabila ada persetujuan dan ijin dari pemilik.

Dalam kasus ini, Megawati selaku Tergugat II merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut, karena telah membeli melalui cara lelang, dan mensertipikatkan rumah dan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Bukti Risalah lelang Akta Pengoperan Hak yang mempunyai kekuatan hukum, karena merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. karena memiliki posisi hukum yang kuat, maka pembeli atas obyek lelang harus dilindungi.