



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERLAWANAN ATAS  
EKSEKUSI KEPUTUSAN PENGADILAN MENURUT PASAL 195**

**AYAT(6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor:**

**291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**LISA OLIVIA ENJELINA**

**0606045110**

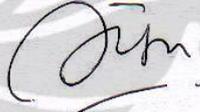
**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM ILMU HUKUM  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Lisa Olivia Enjelina

NPM : 0606045110

Tanda Tangan : 

Tanggal : 6 Juli 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Lisa Olivia Enjelina  
NPM : 0606045110  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Perlawanan Atas  
Eksekusi Keputusan Pengadilan Menurut Pasal 195  
ayat (6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan  
Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Retno Murniati, S.H., M.H.

Pembimbing : Hening Hapsari, S.H., M.H.

Penguji : Arman Bustaman, S.H., M.H.

Penguji : Sonyendah, S.H., M.H.

Penguji : Disriani Latifah, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Kampus FHUI Depok

Tanggal : 6 Juli 2011



(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)  
(*[Signature]*)

## KATA PENGANTAR/ UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucap syukur atas kasih dan pertolongan Tuhan Yang Maha Esa, sehingga hari yang berganti hari dengan diselimuti emosi jiwa yang berwarna-warni, demi suatu tujuan menyerap ilmu yang diberikan oleh para pengajar hingga tak terasa, pada akhirnya sampai juga dalam pencapaian akhir masa studi Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan menyelesaikan sebuah skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perlawanan Atas Eksekusi Keputusan Pengadilan Menurut Pasal 195 ayat (6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim).

Skripsi ini mencoba untuk membahas mengenai pengaturan tenggang waktu dan proses pemeriksaan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini sulit terwujud tanpa adanya bantuan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu sebagai ucapan terima kasih penulis kepada semua pihak yang telah membantu demi terselesaikannya skripsi ini, maka melalui kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Retno Murniati, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing pertama yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan skripsi sehingga penulis mendapatkan banyak ilmu yang tadinya belum diketahui;
2. Ibu Hening Hapsari, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing kedua memberikan pengarahan secara formil tentang penulisan skripsi;
3. Bapak Chudry Sitompul, S.H, M.H, sebagai Ketua Program Bidang Studi Hukum Acara FHUI yang telah memberikan semangat dan mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi selama 1 (satu) semester;
4. Bapak Suparjo, S.H., M.H., sebagai pembimbing akademis yang selama 5 (lima) tahun ini berdedikasi penuh untuk memberikan semangat dan pengarahan masalah akademis;
5. Kedua Orangtua, Ir. D.C. Tambunan dan E.F. Siregar, S.Pd dan Abang tersayang, Frans Reagan Tambunan, S.Si., serta Om, Tante, Opung yang

telah memberikan doa dan semangat yang tak terhingga dalam kesulitan-kesulitan yang ditemui penulis selama penyusunan skripsi;

6. Pegawai Sekretariat Program Ekstensi FHUI, yang telah banyak membantu penulis dalam proses administratif selama masa kuliah dan penulisan skripsi;
7. Pegawai Perpustakaan FHUI, yang telah banyak membantu penulis dalam proses peminjaman buku selama masa kuliah dan penulisan skripsi;
8. Teman-teman FHUI Ekstensi angkatan 2006, Mbak Arvi, Mbak Sondang, Diana, Thariq, Yani, Shita, Nuel, Kyla, Erwin, Lase, dll., yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama masa kuliah;
9. Teman-teman GBI Ciputat, Metha, Lamtiur, Marni, Audrey, Leon, Jabes, Yuli, Lydia, Ai, Hizkia, Bang Tigor, Bang Andre, Bang Robin, dll., yang telah memberikan dukungan serta mendoakan penulis selama ini;
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya, yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Pada akhirnya, penulis berkeyakinan bahwa dalam skripsi ini tidaklah sempurna, oleh sebab itu diharapkan adanya kritik, saran, ataupun tanggapan untuk membuat skripsi ini lebih baik dan bermanfaat bagi yang membacanya.

Jakarta, 6 Juli 2011

Lisa Olivia Enjelina

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas Akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lisa Olivia Enjelina  
NPM : 0606045110  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya, yang berjudul:

**Tinjauan Yuridis Terhadap Perlawanan Atas Eksekusi Keputusan Pengadilan Menurut Pasal 195 ayat (6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim)**

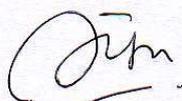
Beserta perangkat yang ada. Dengan Hak bebas Royalti Nonekklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 6 Juli 2011

Yang Menyatakan



(Lisa Olivia Enjelina)

## ABSTRAK

Nama : Lisa Olivia Enjelina  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Perlawanan Atas Eksekusi Keputusan Pengadilan Menurut Pasal 195 Ayat (6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN. Jkt. Tim).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui untuk menjelaskan pengaturan mengenai tenggang waktu dan proses pemeriksaan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata.

Eksekusi sebagai salah satu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara dan memiliki peran yang sangat penting bagi sempurnanya proses peradilan perdata yang membutuhkan pelaksanaan putusan secara paksa. Eksekusi termasuk dalam tata tertib beracara yang diatur dalam *Het Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* atau *Rechtsreglement Buitengewesten (RBG)*, merupakan proses terakhir dalam suatu tata tertib beracara di peradilan perdata. Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela.

Jika terjadi ketidakpuasan pihak yang kalah terhadap putusan akhir dari hakim yang kemudian direalisasikan lewat eksekusi dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Perlawanan merupakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan *verstek*, banding dan kasasi. Menurut Pasal 195 ayat (6) HIR, ada dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan pengadilan. Hal itu dapat dilihat dari kalimat “jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya.

Perlawanan/Bantahan diperbolehkan, karena ada landasan hukumnya pada Pasal 207 HIR, dengan syarat Ketua Pengadilan Negeri menerima gugatan perlawanan ini untuk diperiksa terlebih dahulu. Berdasarkan pertimbangannya Ketua Pengadilan Negeri pada waktu itu, pada akhirnya mengabulkan penundaan eksekusi untuk sementara waktu sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap. Proses pemeriksaan perlawanan sengketa perdata sama dengan proses pemeriksaan pada suatu gugatan. Dalam halnya perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu *sita conservatoir* dan *sita revindicatoir*, tidak diatur baik dalam HIR, RBG atau RV, namun dalam praktek menurut Yurisprudensi, perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal *sita conservatoir* ini belum disyahkan. Dalam putusan, tidak mengurangi hak pihak ketiga mengajukan Perlawanan apabila salah satu pihak mengajukan banding. Begitu pula perintah pengangkatan *Conservatoir Beslag* yang ditetapkan PT dalam tingkat banding, tidak menggugurkan hak untuk mengajukan Perlawanan jika salah satu pihak mengajukan kasasi.

Patokan penerapan jangka waktu pengajuan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, tetap boleh dan terbuka selama proses pemeriksaan masih

berlanjut, mulai dari tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi. Saat proses pemeriksaan berhenti pada saat itulah tertutup hak mengajukan Perlawanan.

Kata Kunci: Perlawanan, Eksekusi, Keputusan Pengadilan.



## ABSTRACT

Name : Lisa Olivia Enjelina  
Study Program : Law  
Title : Juridical Review Resistance Against Execution of Court Decisions On According to Article 195 Paragraph (6) HIR (Case Study Court Decision Number: 291/Pdt.G/2009/PN. Jkt. Tim).

This study aimed to find out to explain the arrangement of the grace period and the examination process execution against a court decision in a civil judicial practice.

Execution as one of the legal action undertaken by the court to the losing party in a case and has a very important role to perfection of the civil legal process that requires the implementation of the decision by force. Execution included in the order of proceedings set forth in *Herziene Inlandsch Het Reglement* (HIR) or *Rechtsreglement buitengewesten* (RBG), is the last process in an order in civil judicial proceedings. Execution is the act of coercion by the courts against the losing party is not willing to voluntarily implement the decision.

If there is dissatisfaction with the losing side against final decisions of the judges who then realized through the execution can be filed against the verdict. Resistance is a common legal efforts to fight the verdict verstek, appeal and cassation. According to Article 195 paragraph (6) HIR, there are two types of resistance against the verdict or court order. It can be seen from the phrase "if it resisted the implementation of the verdict, also the resistance was carried out by others who recognize the objects seized it as his own.

Resistance / denial is allowed, because there is legal basis in Article 207 HIR, provided the Chairman of the District Court accepted the lawsuit of this resistance to be examined first. Based pertimbanganya Chief District Court at the time, eventually granted a stay of execution for a while until the decision of the resistance and binding. The process of examining resistance equal civil disputes with the inspection process in a lawsuit. In the case of resistance against the sequestration third party, namely seizure and confiscation *conservatoir revindicoir*, is not regulated in both the HIR, RBg or RV, but in practice according to jurisprudence, the resistance presented by third parties as the owner of the confiscated goods is acceptable, also in terms of seizure conservatoir has not been approved. In the decision, did not reduce the rights of third parties submit Resistance if either party appealed. Similarly, the appointment orders *Conservatoir Beslag* specified in the appeal, did not abort the right to apply for the Resistance if either party appealed.

The benchmark application filing period Resistance to Conservatoir Beslag, and may remain open during the inspection process is still ongoing, ranging from the first level, the appellate and cassation. When the inspection process stops when it is closed right to the Resistance.

Keywords: Resistance, Execution, Court of Decision

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK/ <i>ABSTRACT</i> .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. POKOK PERMASALAHAN.....	12
C. TUJUAN PENELITIAN.....	12
D. DEFINISI OPERASIONAL.....	13
E. METODE PENELITIAN.....	14
F. SISTEMATIKA PENULISAN.....	15
<b>BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG EKSEKUSI ATAS KEPUTUSAN PENGADILAN, SERTA ASAS-ASAS EKSEKUSI DALAM PERKARA PERDATA.....</b>	<b>18</b>
A. PENGERTIAN EKSEKUSI .....	18
B. ASAS-ASAS EKSEKUSI DALAM PERKARA PERDATA....	23
C. BENTUK-BENTUK EKSEKUSI.....	29
D. PERBEDAAN EKSEKUSI RIIL DENGAN EKSEKUSI PEMBAYARAN UANG .....	34
E. PERINGATAN, PENETAPAN DAN BERITA ACARA EKSEKUSI .....	35
1. Peringatan ( <i>Aanmaning</i> ).....	35
2. Penetapan .....	36
3. Berita Acara Eksekusi.....	37
F. PENUNDAAN EKSEKUSI ATAS ALASAN <i>DERDEN</i> <i>VERZET</i> .....	37
G. PERANAN HAKIM DAN PENGADILAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI.....	39
H. FAKTOR PENGHAMBAT DAN PENDUKUNG PELAKSANAAN EKSEKUSI.....	42
<b>BAB III PROSEDUR PEMERIKSAAN PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI KEPUTUSAN PENGADILAN.....</b>	<b>44</b>
A. PENGERTIAN PERLAWANAN.....	44
B. SUBYEK PERLAWANAN.....	50
C. JENIS PERLAWANAN TERHADAP PUTUSAN .....	50
D. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN PERLAWANAN....	51
1. Pengajuan Sebelum Eksekusi Dijalankan.....	52
2. Perlawanan Terhadap Conservatoir Beslag (CV) Selama Proses Berjalan.....	53

2.1. Jenis Penyitaan Menurut Hukum Acara Perdata Indonesia	54
a. Conservatoir Beslag.....	54
b. Revindicatoir Beslag.....	55
c. Executorial Beslag.....	56
2.2 Tujuan Penyitaan.....	58
3. Batas Jangka Waktu Perlawanan Dikaitkan dengan Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.....	60
E. PROSES PEMERIKSAAN PERLAWANAN.....	60
1. Asas-asas Proses Pemeriksaan.....	60
2. Proses Pemeriksaan.....	62
<b>BAB IV ANALISIS TENTANG EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim)</b> .....	<b>66</b>
A. Kasus Posisi.....	66
B. Analisis Kasus.....	74
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>83</b>
A. KESIMPULAN.....	83
B. SARAN.....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Putusan Pengadilan Negeri No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim
- Putusan Pengadilan Negeri No. 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Proses pemeriksaan perkara perdata di sidang pengadilan pada hakekatnya bertujuan untuk menyelesaikan perkara yang dimanifestasikan dalam bentuk putusan pengadilan. Putusan pengadilan ini dimaksudkan untuk mengakhiri persoalan yang menjadi sengketa dan menetapkan bagaimana hukum terhadap sengketa tersebut. Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh M. Nur Rasaid, bahwa tujuan diadakannya suatu proses di muka Pengadilan adalah untuk memperoleh keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, artinya suatu putusan yang tidak dapat diubah kembali.<sup>1</sup>

Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan belum selesai persoalannya. Putusan itu harus dilaksanakan atau dijalankan. Dengan demikian, putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat Negara. Adapun yang memberikan kekuatan *eksekutorial* pada putusan hakim adalah kepala putusan yang berbunyi : “Demi Keadilan Yang Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”.<sup>2</sup>

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum *eksekutorial* (*executoriale kracht*). Artinya, tidak semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan sehingga tidak semua putusan

---

<sup>1</sup> M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 48.

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi 7, Cet. 1, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 247.

pengadilan dapat dieksekusi.<sup>3</sup> Putusan pengadilan yang perlu dieksekusi atau dilaksanakan hanyalah putusan yang amar atau diktumnya adalah *condemnator*, artinya mengandung suatu penghukuman.<sup>4</sup> Putusan yang amar atau diktumnya adalah *declarator* atau *konstitutief* tidak perlu dieksekusi atau dilaksanakan, karena begitu putusan *declarator* atau *konstitutief* diucapkan, maka keadaan yang dinyatakan sah oleh putusan *declarator* mulai berlaku pada saat itu juga, seperti penetapan seseorang menjadi ahli waris dan penetapan sebidang tanah adalah milik penggugat/tergugat; atau dalam halnya putusan *konstitutief*, keadaan baru sudah tercipta pada detik itu pula, misalnya putusan pernyataan pailit dan putusan dengan pembatalan suatu perjanjian.<sup>5</sup> Selain itu, ada pula putusan yang tidak dapat dijalankan (*non executabel*) karena amar atau diktum putusan yang tidak jelas untuk dilaksanakan. Adapun putusan yang *non executabel* tersebut, antara lain:<sup>6</sup>

- a. Putusan yang bersifat *declarator*;
- b. Barang tereksekusi tidak ada;
- c. Barang obyek eksekusi di tangan pihak ketiga;
- d. Eksekusi terhadap penyewa *non executabel*;
- e. Barang tereksekusi tidak jelas identitasnya;
- f. Barang tereksekusi dijamin kepada pihak ketiga;
- g. Barang tereksekusi milik Negara;
- h. Barang tereksekusi berada di luar negeri;
- i. Dua putusan yang saling berbeda/berlawanan;

Pada prinsipnya, putusan hakim Pengadilan Negeri dapat dilaksanakan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde, power in force*). Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa

*“Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa untuk*

---

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap (a), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi 2, Cet. 1, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal. 7.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 3, (Bandung: Bina Cipta, 1989), hal. 130.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap (a), *Op. Cit.*, hal. 335.

*melawan putusan tersebut, sedangkan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum untuk melawan putusan tersebut, misalnya perlawanan (verzet), banding, dan kasasi.*<sup>7</sup>

Baik penggugat maupun tergugat telah menerima dengan baik putusan tersebut. Dan yang perlu dijalankan adalah putusan hakim yang mengandung perintah kepada suatu pihak, seperti untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang.

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, memiliki tiga macam kekuatan, sehingga putusan tersebut dapat dilaksanakan, yaitu: kekuatan mengikat, kekuatan bukti, dan kekuatan untuk dilaksanakan.<sup>8</sup> Sifat mengikat dari putusan itu bertujuan untuk menetapkan suatu hak atau suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara, atau menetapkan suatu keadaan hukum tertentu, atau untuk melenyapkan keadaan hukum tertentu.<sup>9</sup>

Namun pada kenyataannya, tidak jarang kita menjumpai amar putusan pengadilan yang tidak dilaksanakan atau direalisasikan secara sukarela oleh pihak yang kalah. Apabila pihak yang kalah menjalankan putusan tersebut secara sukarela, maka tanpa paksaan dari pihak mana pun, pihak yang kalah akan menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan kepadanya. Dengan sukarela pihak yang kalah memenuhi secara sempurna segala kewajiban dan beban hukum yang tercantum dalam amar putusan tersebut. Apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan dan tidak mau memenuhi kepentingan pihak yang menang agar putusan dijalankan dan kepentingan pihak yang menang dipenuhi oleh pihak yang kalah adalah dengan jalan secara paksa oleh pihak pengadilan atau secara eksekusi.

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 7, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), hal. 158.

<sup>8</sup> H.M. Abdurrachman, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 4, (Jakarta: Universitas Trisakti Jakarta, 1992), hal. 111.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hal. 158.

Adapun rekayasa acara pengeksekusian menurut Soeharto, dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata” (Ceramah Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta), yang diterbitkan oleh Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Agung RI, sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, (*vide* Pasal 196 HIR jo. Pasal 195 ayat (1) HIR);
- b. Penegoran (*aanmaning*), (*vide* Pasal 196 HIR);
- c. Surat perintah eksekusi dengan semua biaya untuk menjalankan eksekusi itu, (*vide* Pasal 197 HIR);
- d. Peringatan dengan sidang insidentiil dan berita acara, (*vide* Pasal 196 HIR);
- e. Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan tentang dikabulkannya permohonan eksekusi tersebut, (*vide* Pasal 195 HIR);
- f. Dibuat berita acara sita eksekusi (*executie beslag*), (*vide* Pasal 197 ayat (6) HIR);
- g. Dibuat berita acara eksekusi riil (*executie riil*), (*vide* Pasal 186 HIR jo. Pasal 197 ayat (6) HIR).
- h. Barang tereksekusi milik harta kekayaan bersama.

Dengan adanya putusan hakim tersebut pihak yang kalah atau pihak lain yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum untuk menuntut haknya dengan upaya hukum luar biasa berupa perlawanan/bantahan (*verzet*). Pada hakekatnya, perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, merupakan langkah awal yang formal dan resmi dalam membela hak dan kepentingan seseorang. Bobot perlawanan sebagai upaya hukum, adalah “hak” yang diberikan undang-undang kepada *derden verzet* (perlawanan pihak ketiga) atau *partai verzet* (perlawanan oleh pihak yang kalah) untuk mengajukan perlawanan kepada pihak lawan.<sup>11</sup> Oleh karena itu, perlawanan berbobot sebagai hak, bukan sebagai

---

<sup>10</sup> Soeharto, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: JAM DATUN Kejaksaan Agung RI, 1994), hal. 16.

kewajiban hukum, maka fungsinya bersifat “fakultatif”, yakni terserah kepada pihak yang berkepentingan untuk mempergunakannya atau tidak.

Berdasarkan Pasal 207 HIR, dijelaskan bahwa perlawanan/bantahan orang yang berutang terhadap pelaksanaan putusan, baik berupa barang tetap maupun barang tidak tetap (barang bergerak), harus diberitahukan oleh orang yang hendak membantah/melawan tersebut dalam bentuk surat atau lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dalam pasal tersebut juga diuraikan bahwa perlawanan/bantahan ini tidak dapat menunda pelaksanaan putusan (eksekusi), kecuali Ketua Pengadilan Negeri memberikan perintah supaya hal ini ditangguhkan sampai jatuh Putusan Pengadilan Negeri. Dalam praktek, pelaksanaan putusan berhenti seketika tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk menghentikan perkara tersebut, begitu diajukannya perlawanan, kecuali dalam amar putusan dikabulkannya tuntutan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Dengan demikian ada perbedaan antara teori dan praktek.

Adapun tujuan dari perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Untuk menunda;
- b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat;
- c. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan diatur sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR, yakni berbunyi sebagai berikut:

*“Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu.”<sup>13</sup>*

---

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap (b), *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 4.

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap (a), *Op.Cit.*, hal. 434.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, dapat disebutkan 3 (tiga) hal pokok perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan, sebagai berikut:

- a. Perlawanan dilakukan terhadap keputusan;
- b. Perlawanan diajukan baik oleh pihak ketiga (*derden verzet*) maupun oleh pihak yang kalah (*partai verzet*);
- c. Perlawanan diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam daerah hukum dilaksanakannya keputusan itu.

Pertama, bahwa perlawanan dilakukan terhadap keputusan yang merupakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi atau lelang atas permohonan pihak yang menang dengan persyaratan bahwa keputusan tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap (termasuk juga *grose akta*), keputusan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan pihak yang kalah/tereksekusi tidak secara sukarela melaksanakan keputusan pengadilan tersebut. Apabila salah satu persyaratan di atas tidak terpenuhi, maka tidak dapat dilakukannya eksekusi keputusan pengadilan.

Kedua, bahwa perlawanan diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) dapat diartikan bahwa perlawanan diajukan oleh bukan pihak dalam perkara melainkan pihak lain berdasarkan atas alas "hak milik" dimana pihak lain tersebut mempunyai kepentingan terhadap barang eksekusi. Namun menurut Retnowulan, bahwa perlawanan dapat juga diajukan oleh pihak yang kalah (*partai verzet*) dalam perkara dikarenakan ia tidak ingin menjalankan eksekusi keputusan secara sukarela.

Ketiga, bahwa perlawanan diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam daerah hukum dilaksanakannya keputusan itu. Dengan demikian, Pengadilan Negeri sebagai tempat yang menerima perkara perlawanan sekaligus tempat pemeriksaan perkara perlawanan.

Dengan persyaratan seperti di atas, bahwa perlawanan dilakukan terhadap keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan perlawanan diajukan baik oleh pihak ketiga (*derden verzet*) maupun oleh pihak yang kalah (*partai verzet*) serta perlawanan diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam daerah hukum

---

<sup>13</sup> Wahab Daud, *HIR Hukum Acara Perdata*, Cet. 3, (Jakarta: PUSBAKUM, 2002), hal. 48.

dilaksanakannya keputusan itu. Maka dapat disimpulkan bahwa hal-hal tersebut yang menjadikan perlawanan merupakan upaya hukum luar biasa dalam perkara perdata.

Hampir setiap eksekusi yang akan dilaksanakan, dihantam dengan perlawanan/bantahan sehingga melumpuhkan atau menunda pelaksanaan eksekusi. Salah satu contoh pengajuan perlawanan yang mengakibatkan pelaksanaan eksekusi menjadi tertunda adalah kasus yang akan penulis uraikan dalam penulisan ini, yaitu kasus Putusan Pengadilan dengan Nomor Perkara: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. Secara singkat, dapat diuraikan sebagai berikut: Pada tanggal 28 Agustus 2007, Ny. Surto Uli Tambunan atau selanjutnya disebut Penggugat, mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melawan Ny. Rumani atau selanjutnya disebut Tergugat. Dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas  $\pm$  86 m<sup>2</sup> berikut bangunan Kios/Toko No. C, yang terletak di Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur.

Kemudian, sengketa tersebut dimenangkan oleh Penggugat, dengan putusan bahwa:<sup>14</sup>

1. Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan secara *verstek* (tanpa hadir Tergugat);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut bangunan Kios/Toko yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur;
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan Kios/Toko yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah

---

<sup>14</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Perkara: 243/Pdt.G/2007/PN. Jkt. Tim.

VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 194.000,- (Seratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebih dan selainnya.

Dalam hal ini, putusan telah berkekuatan hukum tetap, karena kemudian Penggugat mengajukan permohonan eksekusi pada tanggal 9 Februari 2009 dan permohonan sita eksekusi (*executie beslag*) pada tanggal 15 Juni 2009 terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios/Toko tersebut.

Pada tanggal 16 Juli 2009, Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan penetapan berupa perintah agar Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap untuk melakukan sita eksekusi atas tanah dan bangunan Kios/Toko tersebut.

Berdasarkan penetapan sita eksekusi tersebut, maka pada tanggal 14 September 2009 H. Tasminto atau selanjutnya disebut Pelawan/Pembantah, mengajukan perlawanan/bantahan terhadap tanah dan bangunan Kios/Toko tersebut. Adapun alasan-alasan hukum dan bukti-bukti diajukannya perlawanan/bantahan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah *Nazhir*/Penerima wakaf atas tanah dan bangunan Kios/Toko yang telah dilakukan sita eksekusi *aquo*;
2. Bahwa tanah dan bangunan Kios/Toko yang telah dilakukan sita eksekusi *aquo* merupakan tanah dan bangunan milik Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No. 10/2006 tertanggal 25 february 2006 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2080;
3. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan Kios/Toko telah diwakafkan kepada Pembantah yang bertindak sebagai Ketua Umum Pengurus Mesjid Jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekitar yang merupakan Jamaah Mesjid Jami Baitul Makmur;
4. Bahwa salah satu tugas dari *Nazhir*/Penerima wakaf adalah “melindungi harta benda wakaf”;

5. Bahwa dalam hal melaksanakan tugas sebagai Nazhir/Penerima wakaf, Pembantah mengajukan bantahan atas sita eksekusi *aquo*

Sebelum diputuskannya perkara perlawanan tersebut, pada tanggal 18 Maret 2010 pihak Penggugat mengajukan permohonan eksekusi riil terhadap obyek eksekusi berupa tanah dan bangunan Kios/Toko kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Kemudian pada tanggal 6 April 2010, Pengadilan Negeri memutuskan bahwa perlawanan/bantahan dari Pelawan/Pembantah ditolak dengan alasan bahwa Pelawan/Pembantah dinyatakan sebagai Pelawan/Pembantah yang tidak benar.

Kasus di atas merupakan perlawanan/bantahan yang diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) atas dasar adanya alas hak milik (Ny. Lina Chairina) atas tanah dan bangunan Kios/Toko yang kemudian diwakafkan kepada Mesjid Jami Baitul Makmur. Dengan adanya pengajuan perlawanan tersebut, mengakibatkan tenggang waktu penyelesaian perkara memakan waktu yang lambat dan perkara juga semakin rumit serta kompleks.

Merujuk kepada Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang telah digariskan bahwa peradilan harus menerapkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan dalam menangani setiap perkara. Dengan adanya asas tersebut dimaksudkan agar para pihak yang berperkara memperoleh kemudahan serta keadilan dalam menyelesaikan perkara di pengadilan. Sebagai lembaga peradilan yang membantu para pencari keadilan mendapatkan kepastian hukum dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan, maka dengan begitu proses pemeriksaan perkara di semua tingkat Pengadilan harus berjalan secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Hal ini dapat terwujud apabila didukung lembaga peradilan itu sendiri dan oleh masyarakat pencari keadilan.

Namun dalam praktek peradilan, kadangkala pemeriksaan perkara perdata berjalan lambat. Dengan demikian, keterlambatan pemeriksaan perkara bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Bahkan, ada ungkapan yang menyatakan bahwa “lebih baik kalah perkaranya tetapi cepat penyelesaiannya daripada menang tetapi penyelesaiannya berlarut-larut” (*justice*

*delayed is justice denied*).<sup>15</sup> Pada kasus di atas adanya pengajuan perlawanan oleh H. Tasminto (*derden verzet*) telah mengakibatkan penyelesaian perkara Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim memakan waktu lama yaitu 3 (tiga) tahun lamanya (mulai tahun 2007-2010).

Mahkamah Agung (MA) yang telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1992, tanggal 21 Oktober 1992, yang menggariskan bahwa pemeriksaan perkara (perdata) di semua tingkat peradilan “wajib” diselesaikan dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan. Apabila terjadi keterlambatan, hakim yang memeriksa perkara wajib melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dalam praktek, baik sebelum maupun sesudah terbitnya SEMA Nomor 6/1992, pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Mahkamah Agung, kadangkala masih memakan waktu lebih dari 6 bulan, termasuk kasus perdata yang penulis uraikan di atas. Dengan demikian, dalam teori dan praktek bertentangan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976 yang menjelaskan bahwa perkara yang tiga tahun telah berlalu masih dapat diajukan perlawanan/bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi yang telah selesai.<sup>16</sup> Sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, menguraikan tentang pihak yang berkeberatan atas dilaksanakannya “pelelangan barang”, berdasar atas putusan hakim, harus diajukan dalam bentuk “bantahan/perlawanan terhadap eksekusi” dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan.<sup>17</sup>

Merujuk kepada 2 (dua) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975, tanggal 24 Januari 1980 dan Nomor 1281 K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981 yang menguraikan tentang perlawanan/bantahan yang diajukan oleh pihak ketiga, diluar para pihak dalam perkara perdata yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap dan sedang/sudah dilakukan eksekusi, maka pihak

---

<sup>15</sup> Faizal Kamil, *Asas Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*, Cet. 1, (Jakarta: IBLAM, 2005), hal.31.

<sup>16</sup> M. Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum: Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata: Masa Setengah Abad*, (Jakarta: Swara Justitia, 2005), hal. 262.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 263.

ketiga tersebut harus mengajukan dalam bentuk “gugatan” dan bukan dalam bentuk “bantahan”.<sup>18</sup> Pasal 195 ayat (6) HIR memang tidak mengatur tentang tenggang waktu mengajukan perlawanan. Dengan belum diaturnya mengenai tenggang waktu pengajuan perlawanan sehingga membuat bingung pihak ketiga (*derden verzet*) atau pihak yang kalah (*partai verzet*) kapan mereka dapat mengajukan perlawanan sebab perlawanan merupakan hak bagi mereka. Tetapi seharusnya tenggang waktu pengajuan perlawanan harus diatur sehingga tidak membuat penumpukan perkara di Pengadilan Negeri.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1038 K/Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973 yang menjelaskan bahwa perkara bantahan terhadap eksekusi harusnya diperiksa hanya eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya.<sup>19</sup> Dalam praktek, hampir setiap eksekusi putusan pengadilan yang diajukan perlawanan/bantahan, pasti diperiksa juga materi pokok perkaranya. Hal tersebut sangat bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Kasus perdata yang penulis uraikan ini, juga dilakukan pemeriksaan terhadap materi pokok perkara. Oleh karena itu kasus di atas ini telah bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Menurut Pasal 70 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 yang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung disebutkan bahwa

*“ayat (1) permohonan peninjauan kembali diajukan oleh pemohon kepada Mahkamah Agung melalui Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama dengan membayar biaya perkara yang diperlukan.  
ayat (2) Mahkamah Agung memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir”.*

Dengan demikian seharusnya sebagai suatu upaya hukum luar biasa, perlawanan juga dilakukan pemeriksaan perkaranya di Mahkamah Agung bukan di Pengadilan Negeri. Apabila perlawanan tersebut diperiksa di Pengadilan

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 264 dan 266.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 260.

Negeri, maka dapat mengakibatkan terjadinya penumpukan perkara di Pengadilan Negeri. Apalagi pengadilan tidak boleh menolak tuntutan hak yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan dalih bahwa hukumnya tidak diatur atau kurang jelas sebab tugas hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (*ius curia nouvit*).<sup>20</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas maka judul yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah: **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI KEPUTUSAN PENGADILAN MENURUT PASAL 195 AYAT (6) HIR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN. Jkt. Tim).”**

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya dan untuk memberikan batasan yang jelas dalam penulisan ini, penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan menjadi fokus pembahasan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bagaimanakah prosedur pengajuan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata?
2. Bagaimanakah pengaturan mengenai tenggang waktu dan proses pemeriksaan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata?
3. Apakah Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah disebutkan di atas, maka tujuan umum penelitian ini adalah mengetahui prosedur pengajuan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata.

---

<sup>20</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076, Ps. 10 ayat (1).

Sedangkan tujuan khusus penelitian ini ialah untuk menjelaskan pengaturan mengenai tenggang waktu dan proses pemeriksaan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata.

Manfaat penelitian ini secara teoretis diharapkan bisa menjadi suatu gambaran dan memperluas pengetahuan mengenai kaitan antara perlawanan dengan eksekusi keputusan pengadilan.

Manfaat penelitian ini secara praktis diharapkan memberikan kontribusi kepada ahli hukum, praktisi dan instansi yang terkait. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai prosedur pengajuan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata.

#### **D. DEFINISI OPERASIONAL**

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk memberi pembatasan terhadap pengertian dari beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian. Beberapa konsepsi atau pengertian yang akan digunakan sebagai dasar penelitian hukum diungkapkan disini.

Dalam penelitian ini, konsep-konsep yang perlu didefinisikan atau dibatasi ruang lingkupnya adalah:

- a. Eksekusi (*executie*) ialah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>21</sup>
- b. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah suatu putusan pengadilan yang tidak dapat diubah lagi dimana upaya hukum biasa untuk mengadakan putusan itu, yang berupa perlawanan atau *verzet*, banding dan kasasi tidak mungkin lagi baik oleh karena pernah dilakukan

---

<sup>21</sup> Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: PT. Tata Nusa, 2004), hal. 60.

tetapi tidak berhasil maupun disebabkan oleh karena tenggang waktunya telah berakhir.<sup>22</sup>

- c. Perlawanan sebagai upaya hukum, merupakan langkah awal yang formal dan resmi dalam membela hak dan kepentingan seseorang.<sup>23</sup>
- d. *Partai verzet* adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang langsung terlibat dalam proses putusan atau penetapan.<sup>24</sup>
- e. *Derden verzet* adalah perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, oleh orang yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau dalam penetapan yang dilawan.<sup>25</sup>
- f. Asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan ialah pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan dengan cara efektif dan efisien serta dengan biaya perkara yang dapat dijangkau oleh masyarakat.<sup>26</sup>

## E. METODE PENELITIAN

Meneliti adalah salah satu kegiatan ilmiah. Penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisis serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis, dan konsisten.<sup>27</sup> Penelitian terdiri dari dua yaitu penelitian eksakta dan penelitian non eksakta. Penelitian non eksakta terbagi lagi menjadi dua yaitu penelitian sosial dan penelitian hukum. Jenis penelitian dalam penelitian hukum dibagi menjadi dua yang terdiri dari penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.<sup>28</sup> Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner,

<sup>22</sup> R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Cet. 10, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1993), hal. 26.

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op.Cit.*, hal. 26.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 35

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap (b), *Loc.Cit.*

<sup>26</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076, Penjelasan Pasal 2 ayat (4).

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 3.

<sup>28</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 9.

juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain, sedangkan penelitian hukum empiris disebut juga penelitian sosiologis atau penelitian lapangan karena didasarkan pada kondisi masyarakat.<sup>29</sup> Dilihat dari sudut sifatnya dan bentuknya, penelitian ini bersifat deskriptif-analitis-preskriptif yaitu memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.<sup>30</sup> Adapun tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mencari dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan, yang berdasarkan kekuatan mengikatnya yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan;
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer, yang isinya tidak mengikat, seperti majalah, buku, surat kabar dan hasil ilmiah;
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang menunjang bahan primer dan bahan sekunder, seperti kamus hukum.

## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Secara garis besar, penulisan skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dan beberapa sub bab dengan uraian singkat sistem penulisan sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai keseluruhan isi penelitian yang akan digali dengan tujuan membuka pemahaman secara umum sisi penelitian yang terdiri atas

---

<sup>29</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal. 15.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 52.

latar belakang penelitian, alasan penelitian tentang perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan menurut Pasal 195 ayat (6) HIR. Selanjutnya akan dibahas mengenai kerangka konseptual dan kerangka teoritis yang digunakan untuk menganalisa permasalahan tersebut di atas. Selain itu diuraikan juga mengenai metode penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG EKSEKUSI ATAS KEPUTUSAN PENGADILAN, SERTA ASAS-ASAS EKSEKUSI DALAM PERKARA PERDATA**

Dibahas mengenai istilah dan pengertian eksekusi atas keputusan pengadilan, asas-asas eksekusi dalam perkara perdata, bentuk – bentuk eksekusi, perbedaan eksekusi riil dan eksekusi pembayaran, peringatan, penetapan, dan berita acara eksekusi, peranan hakim dan pengadilan dalam pelaksanaan eksekusi serta faktor penghambat dan pendukung pelaksanaan eksekusi.

## **BAB III PROSEDUR PEMERIKSAAN PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI KEPUTUSAN PENGADILAN**

Bab ini akan dijelaskan mengenai pengertian perlawanan, subyek perlawanan, jenis perlawanan terhadap putusan, tenggang waktu mengajukan perlawanan, serta proses pemeriksaan perlawanan.

## **BAB IV ANALISIS TENTANG EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN PADA PENGADILAN**

## **NEGERI JAKARTA TIMUR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim)**

Bab ini akan membahas mengenai kasus posisi, hak untuk mengajukan perlawanan dalam praktik peradilan perkara perdata, dan pengaturan tenggang waktu dan proses pemeriksaan perlawanan atas eksekusi keputusan pengadilan dalam praktik peradilan perdata.

### **BAB V PENUTUP**

Merupakan bab penutup dari keseluruhan Bab I, II, III, IV yang akan diketengahkan simpulan akhir sebagai jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dibahas dan dianalisis dalam penelitian ini. Di samping itu disampaikan juga saran atau rekomendasi yang sekiranya berguna bagi perkembangan sistem hukum Indonesia, khususnya dalam hal hak mengajukan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan sehingga tidak menjadikan penumpukan perkara di Pengadilan Negeri.

**BAB II**  
**TINJAUAN TEORI TENTANG EKSEKUSI ATAS KEPUTUSAN**  
**PENGADILAN, SERTA ASAS-ASAS EKSEKUSI**  
**DALAM PERKARA PERDATA**

**A. PENGERTIAN EKSEKUSI**

Dewasa ini sering terlihat banyak terjadi keributan saat terjadinya proses eksekusi dalam sengketa perdata, biasanya terjadi antar kalangan pejabat pelaksana eksekusi (panitera dibantu juru sita) beserta aparaturnegara dengan pihak tereksekusi. Hal ini terjadi karena ketidakpuasan pihak yang kalah terhadap putusan akhir dari hakim yang kemudian direalisasikan lewat eksekusi. Namun tidak sedikit pula pihak-pihak dalam sengketa perdata yang tidak mengetahui tata tertib beracara yang benar khususnya dalam proses eksekusi.

Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela, jika pihak yang kalah bersedia menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan, sehingga harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi. Menjalankan putusan secara sukarela artinya pihak yang kalah menerima dan memenuhi isi putusan tanpa perlu adanya paksaan dari pihak pengadilan, sedangkan menjalankan putusan secara eksekusi artinya pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, sehingga pengadilan harus memaksa pihak yang kalah untuk menjalankan putusan.

Eksekusi sebagai salah satu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara dan memiliki peran yang

sangat penting bagi sempurnanya proses peradilan perdata yang membutuhkan pelaksanaan putusan secara paksa. Eksekusi termasuk dalam tata tertib beracara yang diatur dalam *Het Herziene Inlandsch Reglement* yang disingkat dengan HIR atau *Rechtsreglement Buitengewesten* yang disingkat dengan RBG, merupakan proses terakhir dalam suatu tata tertib beracara di peradilan perdata.

Adapun pengertian eksekusi menurut Kamus Bahasa Indonesia ialah 1. pelaksanaan keputusan pengadilan, termasuk hukuman mati; 2. Pelaksanaan keputusan pengadilan untuk menyita atau menjual harta orang yang tidak dapat membayar utangnya (dengan perjanjian).<sup>31</sup>

Menurut R. Subekti eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum”.<sup>32</sup>

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela.<sup>33</sup>

Sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan pelaksanaan putusan/eksekusi ialah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>34</sup>

Ketiga definisi mengenai eksekusi tersebut memandang eksekusi sebagai pelaksanaan putusan hakim. Pendapat yang sama dikemukakan oleh R. Soepomo yang menyatakan bahwa hal menjalankan putusan hakim sama artinya dengan eksekusi. Hukum eksekusi mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan

---

<sup>31</sup>J.S. Badudu, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cet. 1, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2003), hal. 77.

<sup>32</sup>R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 130.

<sup>33</sup>Retnowulan Sutantio dan Oeripkartawinata, *Op.Cit.*, hal. 130.

<sup>34</sup>Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 206.

putusan hakim apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyi putusan dalam waktu yang ditentukan.<sup>35</sup>

Masih sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses Hukum Acara Perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/RBG.<sup>36</sup>

Muhammad Nasir secara sederhana mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan eksekutorial yang dilaksanakan secara paksa apabila pihak yang kalah tidak berkenan menjalankan putusan secara sukarela.<sup>37</sup>

Dari keseluruhan pendapat para sarjana, tentang pengertian eksekusi tersebut diatas, eksekusi hanya menyangkut pengertian yang sempit dan terbatas yaitu hanya pada pelaksanaan putusan hakim saja, sehingga belum dapat memberikan gambaran yang utuh tentang eksekusi mengingat pengertian eksekusi tidak hanya terbatas pada pelaksanaan putusan hakim semata.

Pengertian eksekusi dalam arti yang lebih luas dikemukakan oleh Mochammad Djais yang menyatakan bahwa eksekusi adalah upaya kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.<sup>38</sup> Dengan demikian, eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, obyek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan grose akta.<sup>39</sup>

---

<sup>35</sup> Soetarwo Soemowidjoyo, *Eksekusi oleh PUPN*, Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan, Balai Pendidikan dan Latihan Keuangan, Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1995), hal. 7.

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap (a), *Op.Cit.*, hal. 1.

<sup>37</sup> Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 234.

<sup>38</sup> Mochammad Djais, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000), hal. 16

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa eksekusi tidak hanya diartikan dalam arti sempit tetapi juga dalam arti luas. Eksekusi tidak hanya pelaksanaan terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada pihak yang kalah, yang tidak mau menjalankan isi putusan secara sukarela, tetapi eksekusi dapat dilaksanakan terhadap grose akta yang barang obyek eksekusi tersebut dijamin dengan fidusia maupun hak tanggungan. Eksekusi dalam arti luas merupakan suatu upaya realisasi hak, bukan hanya merupakan pelaksanaan putusan pengadilan saja.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi tidak hanya menjalankan putusan hakim saja namun eksekusi juga mencakup upaya kreditur merealisasikan haknya secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatur mulai Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBG. Namun pada saat sekarang, tidak semua ketentuan pasal-pasal itu berlaku efektif. Yang masih betul-betul berlaku terutama Pasal 195 sampai dengan Pasal 208 HIR dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 240 RBG dan Pasal 258 RBG. Sedangkan Pasal 209 sampai dengan Pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai dengan Pasal 257 RBG yang mengatur tentang “sandera” (*gijzeling*), tidak lagi diberlakukan karena bertentangan dengan perikemanusiaan.<sup>40</sup>

Disamping itu, terdapat lagi Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBG yang mengatur tentang pelaksanaan putusan “serta merta” (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau *provisionally enforceable (to have Immediate Effect)*, yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>41</sup>

Namun, pembahasan berdasarkan pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat dalam asas-asas hukum,

---

<sup>39</sup> Mochammad Djais, *Op.Cit.*, hal. 16.

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap (a), *Op.Cit.*, hal. 2.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 5.

yurisprudensi, maupun praktik peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul dalam konkret. Misalnya eksekusi mengenai barang hipotek dan Hak Tanggungan, yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam KUHPerdara maupun Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kemudian aturan yang tidak kalah penting dalam ruang lingkup eksekusi adalah Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908 (*vendu Reglement Stlb. 1908/No. 189*).<sup>42</sup>

Beberapa pembakuan istilah eksekusi dalam Bahasa Indonesia guna menghindari pemakaian istilah yang berlebihan antara lain:

1. R. Subekti, beliau mengalihkannya dengan istilah “pelaksanaan” putusan;
2. Retnowulan Sutantio, mengalihkannya ke dalam Bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan” putusan,

Bahkan, hampir semua penulis telah membakukan istilah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi (*executie*). Pembakuan istilah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi, dianggap sudah tepat. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau titel Keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela (*vrijwillig/voluntary*).

Dengan diterimanya istilah pelaksanaan putusan sebagai pengganti istilah eksekusi, tidak pada tempatnya kedua istilah itu digabungkan dalam satu rangkaian penulisan. Penulisan dan pemakaian istilah itu dalam satu rangkaian adalah berlebihan, misalnya: pelaksanaan eksekusi. Cukup dipilih salah satu, boleh dipergunakan “pelaksanaan” putusan atau cukup dipergunakan perkataan “eksekusi” putusan. Akan tetapi, pada masa belakangan ini, hampir baku dipergunakan istilah hukum (*legal term*) “eksekusi” atau menjalankan eksekusi.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 6.

## B. ASAS–ASAS EKSEKUSI DALAM PERKARA PERDATA

Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat, apabila pihak yang kalah dalam perkara adalah penggugat, maka tidak ada putusan yang perlu dieksekusi. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara.

Penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang. Salah satu amar atau diktum putusan yang demikianlah yang harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah.

Adapun asas-asas umum eksekusi, antara lain:<sup>44</sup>

1. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap,
  - a. Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat “dijalankan”, sehingga pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi adalah:
    - 1) Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*);
    - 2) Karena hanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum terkandung wujud hubungan hukum yang tetap (*fixed*) dan pasti antara pihak yang berperkara;
    - 3) Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti;
      - a). Hubungan hukum tersebut mesti ditaati, dan
      - b). Mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat).
    - 4) Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap:
      - a). Dapat dilakukan atau dijalankan secara “sukarela” oleh pihak tergugat, dan;

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

- b). Bila enggan menjalankan secara “sukarela”, hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan “dengan paksa” dengan bantuan “kekuatan umum”.

Pada prinsipnya, apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 1917 KUHPerduta. Prinsip ini, ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1043 K/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974.<sup>45</sup>

Dengan demikian eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Dengan kata lain, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum dapat berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung :

1. Sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, dan
2. Pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Dengan demikian, apabila ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut hukum perdata adalah “menjalankan putusan” yang telah berkekuatan hukum tetap. Cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela. Cara melaksanakan putusan (eksekusi) diatur dalam Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBG serta pasal-pasal berikutnya.<sup>46</sup>

b. Pengecualian terhadap asas umum

Beberapa pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, antara lain:

---

<sup>45</sup> M. Ali Boediarso, *Op.Cit.*, hal. 262.

<sup>46</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 8.

- 1). Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu yang biasa disebut *uitvoerbaar bij voorraad* (berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG). Eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya terlebih dahulu, sekalipun tergugat mengajukan banding atau kasasi. Jadi putusan tersebut merupakan putusan yang dapat dieksekusi serta merta;
- 2). Pelaksanaan putusan provisi (berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG, maupun Pasal 54 dan 55 RV); Menurut ketentuan tersebut putusan provisi adalah tuntutan lebih dahulu yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan tersebut, putusan dapat dieksekusi sekalipun pokok perkaranya belum diputus. Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG memperbolehkan menjalankan pelaksanaan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara;
- 3). Akta perdamaian (berdasarkan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG); Menurut ketentuan pasal di atas, selama persidangan berlangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim maupun inisiatif dan kehendak kedua belah pihak. Apabila tercapai perdamaian dalam persidangan maka hakim akan membuat akta perdamaian (*akta van dading*) dengan amar atau diktumnya menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi akta perdamaian (*akta van dading*). Akta perdamaian yang dibuat di persidangan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 4). Eksekusi Jaminan Fidusia (JF) dan Hak Tanggungan (HT) (berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang

Jaminan Fidusia dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan mengenai eksekusi terhadap obyek sengketa yang dijaminan dengan fidusia dapat dilakukan dengan cara berikut:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dengan dilakukannya pendaftaran atas jaminan fidusia maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Dalam sertifikat jaminan fidusia tercantum kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, berarti sertifikat jaminan fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dengan demikian apabila debitur cidera janji maka kreditur penerima fidusia tersebut yaitu dengan memegang titel eksekutorial ini dapat langsung mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut yaitu dengan menjual barang yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.
- b. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri meliputi pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b UU Fidusia merupakan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa kreditur melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, menjual obyek jaminan, maka hal itu dilaksanakan berdasarkan *parate eksekusi*. Pelaksanaan *parate eksekusi* tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita, melainkan kreditur dapat langsung menghubungi juru lelang dan minta agar benda jaminan dilelang. Eksekusi ini dilakukan dengan cara mengeksekusi benda jaminan fidusia oleh penerima fidusia lewat lembaga pelelangan umum (kantor lelang), dimana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya. Jadi eksekusi benda jaminan fidusia melalui pelelangan umum ini bertujuan agar dapat

memperoleh harga yang adil, dengan kata lain hal ini untuk melindungi kepentingan pemberi fidusia agar tidak terjadi manipulasi harga oleh kreditur, tetapi tidak menutup kemungkinan dilakukannya penjualan dibawah tangan apabila harga yang diperoleh dalam pelelangan umum tidak sesuai yang diharapkan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima fidusia.

- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

Ketentuan mengenai eksekusi terhadap obyek sengketa yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara berikut:

- a. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- b. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan 1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau 2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului pada kreditor-kreditor lainnya;
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- d. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan

dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

e. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), (3) batal demi hukum;

f. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan;

g. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

## 2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela,

Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut dengan “eksekusi”.<sup>47</sup>

## 3. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat *condemnator*

Hanya putusan yang bersifat *condemnator* (penghukuman) yang dapat dieksekusi, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”.<sup>48</sup> Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi atau *non eksekutabel*, seperti putusan yang bersifat *declarator* dan *konstitutief*.

## 4. Eksekusi atas perintah dan dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBG serta Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 12.

<sup>48</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 128.

Kehakiman. Didalamnya berisi beberapa hal yang perlu dipedomani dan dijelaskan, yakni:

- 1). Menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang menjalankan eksekusi putusan, yakni;
  - a). Di Pengadilan Negeri mana perkara (gugatan) diajukan, dan
  - b). Di Pengadilan Negeri mana perkara di periksa dan diputus tingkat pertama.

Manfaat dari ketentuan ini adalah kepastian kewenangan eksekusi bertujuan menghindari saling rebutan di antara Pengadilan Negeri. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri yang sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Asas-asas tersebut di atas harus ada ketika aparaturnegara akan melaksanakan eksekusi walaupun ada sedikit pengecualian terhadap satu asasnya mengenai asas putusan telah berkekuatan hukum tetap. Asas berkekuatan hukum tetap dimaksudkan supaya tidak terjadi kekacauan atau kerancuan setelah proses eksekusi selesai dilakukan terutama sekali pada eksekusi riil. Misalnya pada eksekusi pengosongan tanah, ternyata pihak tereksekusilah yang memenangkan perkara setelah melakukan kasasi ke Mahkamah Agung padahal eksekusi sudah selesai dilaksanakan. Asas yang kedua menyatakan bahwa eksekusi secara paksa baru dapat dilaksanakan apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan eksekusi secara sukarela, dimana sebelumnya majelis hakim telah memberikan tenggang waktu kepada pihak tereksekusi untuk menjalankan putusan hakim tersebut secara sukarela. Asas ketiga adalah putusan yang dapat dieksekusi hanya yang memiliki sifat *condemnator*, hal ini mutlak bagi setiap putusan hakim yang akan dimintakan eksekusi.

### C. BENTUK-BENTUK EKSEKUSI

Menurut M. Yahya Harahap pada dasarnya ada 2 (dua) bentuk eksekusi ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu Eksekusi Riil dan Eksekusi Pembayaran Uang.<sup>49</sup>

### 1) Eksekusi Riil

Eksekusi ini tidak diatur dalam HIR maupun RBG, tetapi dalam praktek dijalankan berdasarkan kebutuhan, misalnya putusan untuk pengosongan rumah. Eksekusi riil ialah suatu eksekusi dari gugatan yang hasilnya adalah sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat dalam gugatannya, contohnya suatu perjanjian utang-piutang dibuat di hadapan Notaris (*notariele schuldbekentenis*), pencabutan hipotek (*roya*). Jika tergugat tidak bersedia mengroyer hipotek itu, penggugat dapat pergi ke Kantor Kadaster dan disana mengroyeor hipotek itu. Dengan demikian roya hipotek itu adalah eksekusi riil (*reële executabel*).

Contoh lain mengenai eksekusi riil dimuat dalam Pasal 1053 Rv yang berbunyi bahwa

*Jikalau putusan hakim yang memerintahkan pengosongan (ontruiming) suatu barang yang tidak bergerak, tidak dipenuhi oleh orang yang dihukum, maka hakim akan memerintahkan dengan surat penetapan kepada seorang jurusita supaya dengan bantuannya alat kekuasaan negara, barang itu dikosongkan oleh orang yang dihukum serta keluarganya dan segala barang kepunyaannya<sup>50</sup>.*

HIR/RBG hanya mengenal eksekusi riil pada penjualan lelang (*reële executie bij excutoriale verkoop*), yang disebut dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 215 ayat (11) RBG, yaitu perintah dengan bantuannya Panitera Pengadilan Negeri dan jika perlu juga dengan bantuannya alat kekuasaan negara, barang yang tidak bergerak yang telah dijual lelang, dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya tersebut. Meskipun eksekusi riil dari putusan hakim tidak dikenal dalam HIR/RBG, eksekusi demikian adalah lazim dijalankan oleh pengadilan sejak dahulu berdasarkan atas kebutuhan praktek.

<sup>49</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal.23.

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

Tentunya perlawanan terhadap eksekusi riil juga tidak dikenal oleh HIR/RBG, akan tetapi berdasar atas peraturan hukum yang tidak tertulis, maka perlawanan ini, juga dari pihak ketiga, dapat diajukan kepada hakim.

Yang penting dalam pelaksanaan putusan adalah, bahwa putusan tersebut harus sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap harus dianggap kebenaran telah tercapai.

Jadi pada umumnya suatu putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap masih mentah, karena ada kemungkinan dalam perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi, putusan itu dibatalkan. Apabila suatu putusan yang masih mentah sudah dilaksanakan dan ternyata dalam banding dibatalkan, maka akibatnya tergugat dirugikan, sebagai akibat pelaksanaan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

## 2) Eksekusi Pembayaran Uang

Eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah pelaksanaan putusan dengan melakukan tindakan “pembayaran sejumlah uang”. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang “disamakan” nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap antara lain terdiri dari :<sup>51</sup>

- a) Hipotik
- b) *Crediet verband*
- c) Hak Tanggungan (HT)
- d) Jaminan Fidusia (JF)

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata pembagian jenis eksekusi meliputi:<sup>52</sup>

1. Eksekusi Pasal 196 HIR, yaitu eksekusi pembayaran sejumlah uang;

<sup>51</sup> M. Yahya Harahap. *Op.Cit.*, hal 26.

<sup>52</sup> Retnowulan Sutantio dan Oeripkartawinata, *Op.Cit.*, hal. 130.

2. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan suatu perbuatan;
3. Eksekusi riil, yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR/RBG.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada beberapa jenis pelaksanaan eksekusi, antara lain:<sup>53</sup>

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR atau Pasal 208 RBG). Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang;
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang;
3. Eksekusi riil. Eksekusi ini tidak diatur dalam HIR maupun RBG tetapi diatur dalam Pasal 133 Rv. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung;
4. *Parate eksekusi* atau eksekusi langsung diatur dalam Pasal 1155 KUHPerdara.

Menurut Mochammad Djais, jenis-jenis eksekusi dapat dibagi berdasarkan obyek dan prosedurnya, yaitu sebagai berikut:<sup>54</sup>

1. Berdasarkan obyek, eksekusi meliputi:
  - a. Eksekusi putusan hakim;
  - b. Eksekusi benda jaminan (obyek gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, *cessie*, sewa beli, dan *leasing*);
  - c. Eksekusi piutang negara baik yang timbul dari kewajiban (utang, pajak, utang biaya masuk) maupun perjanjian (kredit, macet bank pemerintah, piutang BUMN maupun BUMD);

---

<sup>53</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 206.

<sup>54</sup> Mochammad Djais, *Op.Cit.*, hal. 17.

- d. Eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa (Putusan P4D/P4P, Mahkamah Pelayaran, Lembaga Arbitrase, *Alternative Dispute Resolution* (ADR), Lembaga-Lembaga Internasional, Pengadilan Asing).
2. Berdasarkan prosedur, eksekusi terdiri dari:
    - a. Eksekusi tidak langsung, meliputi:
      - 1) Sanksi/hukuman membayar uang paksa, berdasarkan perjanjian atau putusan hakim;
      - 2) Sandera (*gijzeling*) yang diatur dalam Pasal 209-223 HIR;
      - 3) Penghentian/pencabutan langganan, ini didasarkan kepada perjanjian yang dapat ditemukan dalam perjanjian langganan listrik, telepon, air minum dan sebagainya.
    - b. Eksekusi langsung, meliputi:
      - 1) Eksekusi biasa (membayar sejumlah uang);
      - 2) Eksekusi riil (terhadap putusan pengadilan dan obyek lelang);
      - 3) Eksekusi melakukan suatu perbuatan;
      - 4) Eksekusi dengan pertolongan hakim;
      - 5) Eksekusi parate;
      - 6) Eksekusi penjualan dibawah tangan atas benda;
      - 7) Eksekusi piutang sebagai jaminan (berdasarkan perjanjian);
      - 8) Eksekusi dengan ijin hakim;
      - 9) Eksekusi oleh diri sendiri.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa eksekusi tidak hanya terhadap putusan hakim saja namun mencakup pelaksanaan eksekusi dalam praktek yaitu eksekusi berdasarkan perjanjian dan undang-undang. Bahkan dapat diperluas lagi dengan eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kepentingan, hal ini menunjukkan bahwa eksekusi bukan saja merupakan pelaksanaan putusan hakim tetapi eksekusi merupakan suatu upaya realisasi hak.

#### D. PERBEDAAN EKSEKUSI RIIL DENGAN EKSEKUSI PEMBAYARAN

Pada dasarnya, ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan, yaitu melakukan suatu “tindakan nyata” atau “tindakan riil”, sehingga eksekusi semacam itu disebut “eksekusi riil”. Adakalanya hubungan hukum yang mesti dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan untuk melakukan “pembayaran sejumlah uang”. Eksekusi ini disebut dengan eksekusi “pembayaran uang”.

Sudikno Mertokusumo mengklasifikasikan jenis eksekusi ke dalam tiga kelompok:

1. Membayar sejumlah uang, diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 208 RBG;
2. Melaksanakan suatu perbuatan, berdasarkan Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG;
3. Eksekusi riil, berdasarkan Pasal 1033 Rv.

Sebenarnya tidak ada perbedaan, karena eksekusi melakukan sesuatu pada dasarnya sama dengan eksekusi riil. Salah satu asas dari eksekusi bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap putusan yang bersifat *condemnator* atau penghukuman, seperti menyerahkan sesuatu barang; mengosongkan sebidang tanah atau rumah; melakukan suatu perbuatan tertentu; dan menghentikan suatu perbuatan atau keadaan serta membayar sejumlah uang.

M. Yahya Harahap mengemukakan 3 (tiga) perbedaan antara eksekusi riil dengan eksekusi pembayaran uang yaitu sebagai berikut,<sup>55</sup>

1. Eksekusi riil mudah dan sederhana, sedangkan eksekusi pembayaran uang memerlukan tahap sita eksekusi (*executie beslag*) dan penjualan eksekusi (*executorial verkoop*).
2. Eksekusi riil terbatas putusan pengadilan, sedangkan eksekusi pembayaran uang meliputi akta yang disamakan dengan putusan pengadilan.

---

<sup>55</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal.25-27.

3. Sumber hukum yang disengketakan. Pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan “hak milik” atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan. Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang, dasar hubungan hukumnya sangat terbatas sekali, semata – mata hanya didasarkan atas persengketaan “perjanjian utang – piutang” dan ganti rugi berdasarkan wanprestasi.

## **E. PERINGATAN, PENETAPAN DAN BERITA ACARA EKSEKUSI**

### **1. Pengertian Peringatan**

Peringatan atau *aanmaning* (*warning*) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Dengan tidak dilakukannya peringatan terlebih dahulu, maka eksekusi tidak dapat dijalankan karena eksekusi berlaku secara efektif terhitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui.

Peringatan dalam kaitannya dengan menjalankan putusan (*tenuitvoer legging van vonnissen*) atau *execution of a judgment* merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berupa “teguran” kepada pihak yang kalah/tergugat agar menjalankan isi putusan pengadilan dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri.<sup>56</sup>

Peringatan atau teguran dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri agar tergugat menjalankan putusan dalam tenggang waktu tertentu setelah nyata-nyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, kemudian isi putusan diberitahukan secara resmi dan patut kepada pihak yang kalah/tergugat. Namun demikian, untuk menentukan tenggang waktu pihak yang kalah/tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela dapat diambil landasan berdasarkan tenggang waktu yang “patut” (*reasonable*). Seorang tergugat dianggap patut menjalankan putusan secara sukarela dalam waktu satu minggu atau sepuluh hari dari sejak tanggal putusan diberitahukan secara resmi kepadanya. Adapun pengaturan mengenai

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal. 30-32.

tenggang waktu peringatan sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG. Batas maksimum masa peringatan yang diberikan Ketua Pengadilan Negeri paling lama “delapan hari”. Apabila jangka waktu tersebut dilampaui, maka dapat disimpulkan bahwa pihak yang kalah/tergugat dapat dianggap “ingkar” menjalankan putusan secara sukarela. Dengan begitu sejak jangka waktu tersebut dilampaui, maka terbukalah kesempatan untuk menempuh proses peringatan. Peringatan tidak dapat dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio*. Peringatan dapat dilakukan atau dijalankan setelah diterimanya pengajuan permohonan eksekusi dari pihak penggugat (pemohon eksekusi) kepada Ketua Pengadilan Negeri. Pengajuan permohonan eksekusi merupakan prasyarat dalam melakukan atau menjalankan proses peringatan. Pengajuan permohonan eksekusi ini dapat diajukan baik oleh penggugat pribadi maupun oleh kuasa hukumnya (harus disertakan “Surat Kuasa Khusus”) dengan bentuk secara lisan maupun tulisan.<sup>57</sup> Apabila Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari penggugat/pihak yang menang, kemudian Ketua Pengadilan Negeri memanggil tergugat/ pihak yang kalah untuk menghadap di pengadilan pada hari, tanggal, dan jam yang telah ditentukan. Pada saat sidang peringatan, Ketua Pengadilan Negeri memberi batas waktu kepada tergugat, agar dalam batas waktu itu, putusan dijalankan

## **2. Penetapan**

Lanjutan dari proses peringatan yang telah ditempuh, adalah dikeluarkannya suatu penetapan atau disebut juga surat perintah eksekusi yang mana dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri berisi perintah kepada pejabat pelaksana eksekusi dalam hal ini panitera dibantu juru sita untuk melaksanakan atau menjalankan eksekusi. Penetapan ini dapat dikeluarkan tanpa melampaui tenggang waktu peringatan, apabila pihak yang kalah/tergugat tidak memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah. Akan tetapi, apabila panggilan peringatan dipenuhi, namun putusan tidak dijalankan selama tenggang waktu peringatan, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan tersebut. Ketentuan mengenai sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR

---

<sup>57</sup> *Ibid.*

atau Pasal 208 ayat (1) RBG. Apabila pasal tersebut dikaitkan dengan Pasal 195 ayat (1) HIR atau 206 ayat (1) RBG, maka terlihat bahwa fungsi memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi berada pada Ketua Pengadilan Negeri (*ex officio*), sedangkan fungsi melaksanakan atau menjalankan eksekusi secara nyata dan fisik dilakukan oleh panitera yang dibantu oleh juru sita.

### **3. Berita Acara Eksekusi**

Seringkali terjadinya kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, seperti tidak disebutkan secara rinci batas-batas tanah yang hendak dieksekusi atau tidak dijelaskan secara tegas seluruh atau sebagian barang yang hendak dieksekusi. Akibatnya menimbulkan persoalan dimana pihak yang kalah/ tergugat marah dengan alasan terjadinya kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, karena yang barang dieksekusi atau obyek eksekusi tidak sesuai dengan apa yang diperkarakan sehingga merugikan pihak yang kalah/tergugat. Adapun pengaturan mengenai berita acara eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (5) HIR atau Pasal 209 ayat (4) RBG, yang menjelaskan bahwa pejabat yang melaksanakan eksekusi diperintahkan secara tegas untuk membuat berita acara eksekusi. Dengan demikian, keabsahan pelaksanaan eksekusi dinyatakan dengan adanya berita acara eksekusi. Apabila tidak dibuatnya berita acara eksekusi oleh pejabat pelaksana eksekusi, maka eksekusi tersebut dianggap tidak sah atau melawan hukum. Dalam pelaksanaan eksekusi dibantu oleh 2 (dua) orang yang kedudukannya sebagai saksi. Apabila pelaksanaan eksekusi tidak dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi maka pelaksanaan eksekusi tersebut tidak memenuhi syarat formal dalam cara menjalankan eksekusi yang sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (5) HIR atau Pasal 210 RBG.

### **F. PENUNDAAN EKSEKUSI ATAS ALASAN *DERDEN VERZET***

Hampir setiap eksekusi ditentang dengan permintaan penundaan, salah satunya dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*). Berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan. Adapun salah satu syarat

agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk melakukan penundaan eksekusi yaitu harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 yang menguraikan bahwa formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dilaksanakan (sebelum eksekusi dijalankan).<sup>58</sup> Apabila eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan biasa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975, tanggal 24 Januari 1980 dan Nomor 1281 K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981.<sup>59</sup>

Pasal 207 ayat (3) HIR atau Pasal 225 RBG, dijelaskan bahwa perlawanan/bantahan tidak dapat menunda pelaksanaan putusan (eksekusi), kecuali Ketua Pengadilan memberikan perintah supaya eksekusi tersebut ditangguhkan sampai jatuh putusan Pengadilan Negeri. Dengan demikian, eksekusi dapat ditangguhkan apabila telah terlebih dahulu Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tersebut. Dalam praktek, eksekusi berhenti seketika tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk menghentikannya, begitu diajukannya perlawanan, kecuali dalam amar putusan dikabulkannya tuntutan serta merta. Dengan demikian tidak sesuai antara teori dan prakteknya.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 786 K/Pdt/1988, tanggal 5 Agustus 1992 antara lain ditegaskan:<sup>60</sup>

1. *Derden verzet* atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;
2. Sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.

Dengan demikian, perlawanan merupakan salah satu cara untuk menunda atau menangguhkan eksekusi dengan syarat bahwa perlawanan diajukan sebelum eksekusi dilaksanakan dan bersamaan dengan itu diajukan permohonan agar sita

---

<sup>58</sup> M. Ali Boediarso, *Op.Cit.*, hal. 263

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 264-266.

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal 315.

eksekusi diangkat sampai putusan perlawanan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan begitu, pengajuan perlawanan yang kamuflase telah bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sehingga menunda dilakukannya eksekusi putusan pengadilan.

#### **G. PERANAN HAKIM DAN PENGADILAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI**

Hakim di dalam memutuskan suatu perkara memegang peranan yang penting dalam menegakkan hukum dan keadilan. Oleh karena itu dalam hal ini hakim memutuskan setiap perkara hukum “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa, demikian bunyi Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Hal ini berarti hakim harus mempertanggungjawabkan setiap putusannya bagaimanapun kepada Tuhan Yang Maha Esa. Menurut Bisman Siregar, hakim adalah Wakil Tuhan yang mengatasnamakan keadilan.<sup>61</sup> Betapa berat tugas hakim karena ia harus berani untuk memikul tanggung jawab baik dunia maupun akhirat. Cita-cita untuk menegakkan hukum harus selalu diusahakan untuk menjaga ketertiban umum.

Hakim dalam memeriksa perkara perdata bersifat pasif, artinya hakim tidak boleh mempengaruhi para pihak (Penggugat dan Tergugat) untuk mengajukan perkaranya ke pengadilan sebab ada atau tidaknya perkara bergantung kepada inisiatif para pihak. Dengan demikian, apabila perkara tidak diajukan oleh para pihak, maka tidak akan ada hakim yang mengadili perkara yang bersangkutan (*nemo iudex sine actore*).<sup>62</sup>

Asas hakim bersifat pasif ini juga memberikan batasan kepada hakim untuk tidak dapat mencegah apabila gugatan hendak dicabut atau para pihak akan melakukan perdamaian sehingga hakim hanya mengadili sebatas pokok sengketa yang diajukan oleh para pihak dan dilarang untuk mengabulkan atau menjatuhkan

---

<sup>61</sup> Wahyu Afandi, *Hakim dan Penegakan Hukum*, (Bandung: PT. Alumni, 1981), hal. 111.

<sup>62</sup> Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia: Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya*, Cet.1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 14.

putusan melebihi dari apa yang dituntut. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR atau Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBG.

Hakim dalam melaksanakan penegakan hukum mempunyai tugas untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan kepadanya. Apabila belum ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang jelas mengatur tentang hal tersebut dan terjadi konflik, maka hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Hakim dianggap tahu akan hukumnya (*ius curia nouvit*).<sup>63</sup> Dengan demikian, hakim merupakan perumus nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat untuk itu hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan masyarakat sebagaimana diperintah undang-undang. Oleh sebab itu, hukumnya harus diketemukan dengan menjelaskan, menafsirkan atau melengkapi peraturan perundang-undangan, artinya ketidaklengkapan dan ketidakjelasan hukum ini dapat diatasi dan dijelaskan dengan jalan penemuan hukum (*rechtsvinding*). Hakim melakukan penemuan hukum, karena ia dihadapkan pada peristiwa konkret, yaitu konflik/kasus yang harus diselesaikan dan untuk itu perlu dicarikan hukumnya.

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan penemuan hukum sebagai proses pembentukan hukum oleh hakim, atau aparat hukum lainnya yang ditugaskan untuk menerapkan peraturan hukum umum pada peristiwa hukum konkret.<sup>64</sup> Salah satu faktor yang menjadi landasan hakim melakukan penemuan hukum yaitu bahwa peraturan perundang-undangan bersifat *konservatif*, tidak pernah dijumpai undang-undang yang sempurna, tanggung jawab penegakan kebenaran dan keadilan berada di pundak hakim.

Salah satu implementasi dari penemuan hukum yaitu terbentuk suatu yurisprudensi. Definisi yurisprudensi adalah kumpulan putusan hakim yang

---

<sup>63</sup> *Ibid.*,

<sup>64</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: PT. Liberty, 2004), hal. 37-43

disusun secara sistematis dan pada umumnya diberi *anotasi* oleh pakar di bidang peradilan.<sup>65</sup> C.S.T. Kansil juga mengartikan yurisprudensi sebagai berikut:

*“Suatu keputusan hakim yang berisikan suatu peraturan sendiri berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 22 A.B. yang menjadi dasar keputusan hakim lainnya di kemudian hari untuk mengadili perkara serupa dan keputusan hakim tersebut lalu menjadi sumber hukum bagi pengadilan.”*<sup>66</sup>

Indonesia sebagai negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental yang mana kekuatan mengikat yurisprudensi hanya bersifat *“persuasive precedent”* yang berbeda dengan negara penganut sistem hukum Anglo Saxon, seperti Amerika Serikat, yang bersifat *“the binding force of precedent”*, atau *“stare decisis”* atau *“stare decisis et quita non movere”*.<sup>67</sup>

Dengan demikian, yurisprudensi sebagai putusan hakim penting eksistensinya apabila dikorelasikan terhadap tugas hakim yang telah dijelaskan sebelumnya sehingga hakim harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. Sebenarnya fungsi penemuan hukum oleh hakim diatas harus dilakukan untuk mengisi kekosongan hukum dan mencegah tidak ditanganinya suatu perkara karena hukum dalam hal ini hukum tertulis tidak jelas atau tidak ada.<sup>68</sup> Dengan begitu, yurisprudensi sebagai aspek yang mengisi kekosongan hukum dalam praktik, sangat penting untuk digunakan secara maksimal dalam melakukan penemuan hukum.

Dalam kenyataannya banyak sekali perkara perdata yang timbul, tetapi belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tersebut. Hal ini disebabkan dalam praktik peradilan ternyata kuantitas melakukan penemuan

---

<sup>65</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 52.

<sup>66</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Tata Hukum dan Ilmu Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hal. 49.

<sup>67</sup> Lilik Mulyadi, *Op.Cit.*, hal. 293.

<sup>68</sup> Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Alumni, 2000), hal. 99.

hukum oleh hakim Indonesia relatif sedikit, contoh dalam perkara perdata mengenai perlawanan/bantahan terhadap eksekusi putusan pengadilan yang sedikit sekali peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut sehingga hakim hanya menggunakan yurisprudensi yang ada sebagai tambahan. Sedangkan mengenai eksekusi putusan pengadilan telah diatur dalam beberapa ketentuan, seperti Pasal 54 ayat (2) Juncto Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menerangkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita yang dipimpin dan diawasi oleh Ketua Pengadilan (dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri) serta Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBG menjelaskan bahwa fungsi menjalankan eksekusi secara nyata dan fisik dilakukan oleh panitera dan dibantu oleh juru sita dan fungsi Ketua Pengadilan Negeri memerintah dan memimpin jalannya eksekusi.

Dengan demikian, hakim perdata dalam menggunakan yurisprudensi sebaiknya dipertimbangkan dengan sangat matang apakah yurisprudensi tersebut sudah mengandung nilai-nilai hukum dan keadilan yang hidup dalam masyarakat. Apabila masih diragukan maka sebaiknya hakim melakukan penemuan hukum terhadap kasus tersebut. Dengan begitu, tujuan adanya lembaga pengadilan untuk membantu para pencari keadilan (*justitiabelen*) dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan permasalahan mereka untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan berjalan efektif sehingga tidak terjadinya penumpukan perkara di pengadilan.

#### **H. FAKTOR PENGHAMBAT DAN PENDUKUNG PELAKSANAAN EKSEKUSI**

Seringkali terjadi terhadap suatu perkara yang telah diputuskan oleh hakim, salah satu pihak biasanya pihak yang dinyatakan kalah, merasa tidak puas atau kurang puas terhadap isi putusan hakim tersebut, karena dirasakannya putusan itu kurang atau bahkan tidak adil sama sekali. Dengan demikian, agar suatu putusan dapat benar-benar mencerminkan keadilan dan kebenaran, peraturan

perundang-undang memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan dalam hal ini pihak yang dinyatakan kalah untuk melawan atau membantah putusan yang terdahulu itu, baik sebelum maupun sesudah putusan itu mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan mengajukan upaya-upaya hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan kepada instansi yang berwenang untuk itu. Tujuan upaya hukum adalah agar perkara dapat diteliti kembali apabila terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam mempertimbangkan atau menjatuhkan putusan. Dengan diteliti kembali suatu perkara, perkara itu menjadi mentah kembali sehingga putusan yang terdahulu itu tidak dapat dilaksanakan, walaupun putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Jadi pelaksanaan putusan itu ditunda sampai terdapat putusan yang selanjutnya. Biasanya tenggang waktu antara putusan yang pertama dan putusan yang selanjutnya memakan waktu yang cukup lama dan terkadang berlarut-larut, bahkan tidak jarang pula perkara itu terbengkalai. Hal inilah yang menjadi salah satu faktor penghambat dilaksanakan atau dijalankannya eksekusi putusan pengadilan.

**BAB III**  
**PROSEDUR PEMERIKSAAN PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI**  
**KEPUTUSAN PENGADILAN**

**A. PENGERTIAN PERLAWANAN**

Perlawanan menurut Retnowulan adalah upaya hukum biasa untuk melawan putusan *verstek*, banding dan kasasi.<sup>48</sup> Pada dasarnya, upaya hukum ini menurut Retnowulan menanggihkan eksekusi, terkecuali apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia menggunakan istilah *verzet* untuk perlawanan yang merupakan upaya hukum biasa yang diajukan untuk melawan putusan *verstek*.<sup>49</sup>

Sudikno Mertokusumo menggunakan istilah "*derden verzet*"<sup>50</sup> apabila yang mengajukan perlawanan adalah pihak ketiga. Istilah *derden verzet* atau "*verzet door derden*" juga digunakan oleh Retnowulan untuk perlawanan pihak ketiga sebagai upaya hukum luar biasa.<sup>51</sup> Istilah *derden verzet* pun digunakan oleh Lilik Mulyadi dalam hal pihak ketiga mengajukan upaya hukum luar biasa.<sup>52</sup> Untuk membedakan istilah *derden verzet* sebagai bentuk perlawanan oleh pihak ketiga dengan perlawanan lainnya, M. Yahya Harahap menggunakan istilah

---

<sup>48</sup>Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op.Cit.*, 142.

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 196.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 208.

<sup>51</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op.Cit.*, hal. 144.

<sup>52</sup> Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1998), hal. 275.

“*partai verzet*”<sup>53</sup> yang berarti perlawanan yang diajukan oleh pihak yang bersengketa itu sendiri.

Pada dasarnya, pelembaaan perlawanan sebagai upaya hukum dalam proses peradilan, bertujuan untuk:<sup>54</sup>

1. Melawan penyitaan:
  - a. Sita jaminan;
  - b. Sita eksekusi;
  - c. Sita *marital*.
2. Melawan eksekusi
  - a. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - b. *Groze Akta* (Hipotik, Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia);
  - c. Melawan eksekusi putusan perdamaian berdasarkan Pasal 130 HIR.

Menurut Pasal 195 ayat (6) HIR, ada dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan pengadilan. Hal itu dapat dilihat dari kalimat “jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya”.<sup>55</sup>

Berdasarkan pasal tersebut perlawanan terdiri atas perlawanan terhadap putusan atau penetapan yang dilakukan oleh pihak yang langsung terlibat dalam proses putusan atau penetapan yang disebut pula *partai verzet* (PV) dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, yaitu pihak yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan atau disebut juga *derden verzet* (DV) . Di dalam Rv, Rv tidak menyinggung mengenai PV. Pasal 378 Rv juga tidak menyinggung masalah PV, pasal tersebut hanya menyebutkan DV.

Akan tetapi, meskipun Rv tidak menyinggung PV, bukan berarti PV tidak diakui eksistensinya sebagai salah satu jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan. Pengakuan eksistensinya oleh HIR sudah cukup menjadi landasan

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 24.

<sup>54</sup> R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, Pasal 195 dan Pasal 378 RV.

<sup>55</sup> *Ibid.*, Pasal 195 ayat (6).

keabsahannya. Dalam hal ini HIR dan Rv saling melengkapi demi kepentingan ketertiban beracara.<sup>56</sup>

Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan yang berarti antara PV dengan DV. Perbedaan hanya terletak pada kedudukan pihak pelawan serta pihak yang harus ditarik sebagai terlawan. Pada PV kedudukan perlawan sejak semula sudah terlibat langsung dalam proses putusan atau penetapan. Kadangkala dia berkedudukan sebagai pihak tergugat langsung. Bisa juga sebagai tersita langsung. Mungkin juga sebagai pihak tereksekusi langsung. Jadi singkatnya, pelawan dalam PV adalah pihak yang terlibat langsung dalam persengketaan yang tertuang dalam suatu putusan atau penetapan.

Perlu diketahui bahwa bukan pihak tergugat saja yang dapat bertindak sebagai pelawan dalam PV. Akan tetapi pihak penggugat semula bisa juga berkedudukan sebagai pelawan jika pihak tergugat mengajukan gugatan *rekonvensi*. Putusan pengadilan yang menolak gugatan *konvensi* dan mengabulkan gugatan *rekonvensi* dapat dilawan oleh pihak penggugat *konvensi* dengan PV.<sup>57</sup> Hal di atas adalah ciri yang terdapat pada PV, sedangkan pada DV pihak yang bertindak mengajukan perlawanan adalah orang lain yang tidak ikut terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan.

Jadi berdasarkan perbedaan tersebut dapat dilihat bahwa kedudukan terlibat langsung atau tidak terlibat langsung adalah menjadi pembeda utama antara PV dengan DV.

Kedua jenis perlawanan tersebut apabila dilihat dari pihak yang ditarik sebagai terlawan memiliki persamaan, yaitu baik PV maupun dalam DV, pihak-pihak yang harus sebagai terlawan adalah pihak-pihak yang terlibat sebagai pihak dalam perkara atau dalam penetapan yang dilawan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, maka gugatan perlawanan tidak memenuhi syarat formal karena dianggap mengandung cacat.

Pasal 195 ayat (6) HIR menyatakan bahwa alasan mengajukan perlawanan oleh pihak ketiga adalah adanya “hak milik” pihak lain yang disita. Pengertian

---

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op.Cit.*, hal. 36.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal. 37.

milik menurut hukum kebendaan bersifat hak absolut. Jika dilihat dari sudut pandang Pasal 570 KUHPerdara hak milik memiliki asas *droit de suite*. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR dan dihubungkan dengan ketentuan KUHPerdara maka hanya hak kebendaan absolut (hak milik) yang dapat dijadikan landasan atau alasan mengajukan perlawanan. Hak-hak yang lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai misalnya, tidak dapat dijadikan alasan perlawanan.

Hal ini tentunya sangat tidak menguntungkan bagi pihak lain yang HGBnya disita oleh pengadilan. Pihak lain tersebut tidak dapat mengajukan DV, karena alasan sita terhadap HGB tidak dapat dijadikan landasan untuk mengajukan DV, alasan perlawanan tidak memenuhi persyaratan karena bukan hak milik.

Alasan perlawanan menurut HIR tersebut berbeda dengan alasan yang diatur oleh ketentuan Pasal 378 Rv. Ketentuan ini tidak menyebut “hak milik” sebagai alasan DV. Alasan yang dirumuskan di dalamnya adalah putusan yang dilawan:

1. Merugikan kepentingan mereka, atau merugikan hak-hak mereka; dan
2. Tidak ikut sebagai pihak dalam putusan yang dilawan.

Pendapat Sudikno Mertokusumo dan rumusan Pasal 378 Rv lebih luas dibanding ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR. Penekanan alasan perlawanan pada Pasal 378 Rv dititikberatkan pada ‘kerugian’. Apabila suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang, yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan berupa DV untuk mempertahankan dan memulihkan kepentingan hak tersebut. Kepentingan atau hak yang dirugikan putusan yang dilawan, tidak harus menyangkut dan berkaitan dengan benda berwujud berupa hak milik.<sup>58</sup>

Karena ada perbedaan antara ketentuan HIR dengan Rv mengenai alasan yang dapat digunakan sebagai landasan mengajukan perlawanan terhadap pihak ketiga, maka untuk menentukan patokannya tidak harus secara sempit menggunakan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, tetapi bebas menerapkan apa yang ditentukan dalam Pasal 378 Rv.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op.Cit.*, hal. 48.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 49.

Secara seksama dapat diperhatikan bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR hanya mengatur mengenai landasan dasar DV. Sedangkan mengenai alasan PV tidak disinggung sama sekali. Yang disinggung hanya pemberian hak kepada para pihak yang berperkara untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan atau penetapan.

Tampaknya pembuat undang-undang membuka peluang kepada para pihak untuk mengajukan PV dengan menggunakan alasan-alasan yang cukup luas. Keterbukaan itu dapat dilihat dari tidak diaturnya alasan-alasan untuk mengajukan PV. Hal ini berarti bahwa pihak-pihak yang ingin mengajukan PV merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan dan kepentingan tersebut telah dirugikan oleh salah satu pihak yang bersengketa. Jadi luasnya alasan mencakup kerangka keluasan makna “merugikan kepentingan atau hak”. Dengan demikian, setiap putusan atau penetapan pengadilan yang dianggap menimbulkan kerugian terhadap kepentingan atau hak pihak yang bersengketa dapat dijadikan alasan perlawanan berupa PV.

Implikasi dari luasnya alasan PV adalah sangat sulit untuk menentukan batasannya sehingga setiap kondisi yang dapat dikualifikasikan merugikan kepentingan atau hak dapat dijadikan alasan mengajukan perlawanan oleh pihak yang bersengketa, sehingga hal ini dapat dipergunakan oleh pihak yang beritikad tidak baik untuk mengajukan perlawanan dengan alasan yang dibuat-buat hanya untuk menghambat pelaksanaan eksekusi.

Seseorang yang menjadi pihak tergugat dari sebuah perkara dan dikalahkan dalam proses pemeriksaan perkara tersebut barang-barang miliknya yang telah diletakkan sita jaminan dan dalam amar putusan perkara tersebut ia dikalahkan dengan keharusan membayar sejumlah uang dan sita jaminan yang diletakkan terhadap barang-barang miliknya dinyatakan sah dan berharga. Jika ia tidak mau membayar secara sukarela maka barang-barangnya yang diletakkan sita jaminan akan dilelang untuk memenuhi amar putusan berupa pembayaran sejumlah uang tersebut.

Setelah terjadi sita jaminan, bisa saja pihak tergugat (tersita) merasa dirugikan terhadap sita jaminan tersebut. Pihak tersita ini tentu akan mencari jalan untuk melepaskan barang-barangnya dari penyitaan tersebut maupun untuk

mencegah terjadinya lelang yang akan dilakukan terhadap barang-barangnya tersebut.

Pihak tersita ini dapat melakukan upaya hukum berupa perlawanan terhadap sita yang dilakukan tersebut. Perlawanan adalah upaya hukum yang merupakan alat untuk meminta perubahan atas penyitaan atau setidaknya tidaknya meminta penundaan atas suatu putusan atau penetapan hakim. Dalam praktek perlawanan ini dapat dilakukan oleh pihak tergugat (tersita) yang merupakan pihak yang tereksekusi ataupun juga dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang sama sekali tidak tahu akan perkara yang terjadi.

Perlawanan diatur pada Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi:

*Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi pelaksanaan keputusan itu.*

Dari bunyi pasal tersebut dapat dilihat bahwa ada dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan pengadilan. Pertama adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat secara langsung dalam proses putusan atau penetapan tersebut. Jenis perlawanan ini disebut sebagai "*partai verzet*" atau perlawanan oleh pihak.

Perlawanan yang lainnya adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga atau oleh pihak yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan. Hal ini dilihat dari bunyi "dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya". Perlawanan jenis ini disebut "*derden verzet*" atau perlawanan pihak ketiga.

Namun mengenai upaya paksa dalam pasal tersebut pengertiannya dapat diperluas meliputi tindakan paksa pengadilan dalam bentuk:

- a. Sita jaminan (*conservatoir beslag*);
- b. Sita eksekusi (*executorial beslag*);

- c. *Eksekusi riil* dan *executorial verkoop* (penjualan lelang) dengan syarat asal tindakan dalam eksekusinya belum selesai dilaksanakan, baru berupa penetapan perintah eksekusi.

Jadi yang dapat dilakukan gugat perlawanan adalah produk pengadilan berupa sita jaminan (*conservatoir beslag*), sita eksekusi (*executorial beslag*), dan juga eksekusi riil.

## **B. SUBYEK PERLAWANAN**

Pada dasarnya suatu putusan itu hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerduta. Akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut yang sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Rv. Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa sebagaimana diatur dalam Pasal 379 Rv. Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan hak-haknya. Apabila perlawanannya itu dikabulkan, maka putusan yang dilawan itu diperbaiki sepanjang merugikan pihak ketiga yang sebagaimana diatur dalam Pasal 382 Rv.

## **C. JENIS PERLAWANAN TERHADAP PUTUSAN**

Di dalam Pasal 195 ayat 6 HIR, terkandung dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan Pengadilan ayng berbunyi : “jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya”. Dari bunyi kalimat tersebut, maka terdapat dua jenis perlawanan terhadap putusan yaitu:

1. Perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang langsung terlibat dalam proses putusan atau penetapan (*Partai Verzet*)

2. Perlawanan yang diajukan oleh “pihak ketiga” oleh orang yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan. Pasal 195 ayat 6 HIR menyebut “perlawanan yang dilakukan orang lain” (*Derden Verzet*)

#### **D. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN PERLAWANAN**

Seperti yang telah dipaparkan pada Bab II bahwa Pada prinsipnya, tidak ada perbedaan yang berarti antara *Partai Verzet* dengan *Derden Verzet*. Perbedaan hanya terletak pada kedudukan pihak pelawan serta pihak yang harus ditarik sebagai terlawan. Oleh karena itu tenggang waktu antara *Partai Verzet* dan *Derden Verzet* pun tidak ada perbedaan. Jangka waktu mengajukan gugat perlawanan baik tentang *Derden Verzet* atau *Partai Verzet* dalam praktek peradilan telah diangkat dan dijadikan sebagai “syarat formal” yang sangat menentukan keabsahan gugat.<sup>60</sup> Dengan kata lain waktu pengajuan gugat perlawanan menentukan dapat atau tidak dapat diterimanya pengajuan gugatan perlawanan.

Apabila dalam suatu gugatan yang Tergugatnya hanya satu, kemudian telah dipanggil dengan patut sebanyak tiga kali untuk menghadiri persidangan yang telah ditentukan hari, tanggal dan tempatnya akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir serta tidak menyuruh orang lain datang atau wakilnya untuk menghadap persidangan, maka gugatan akan diputus oleh hakim dengan putusan tidak hadir (*verstek*). Berarti dalam kasus ini Penggugat sebagai pihak yang menang.

Sebaliknya apabila yang tidak hadir Penggugat maka Tergugat yang dianggap menang atas kasus ini (Pasal 124 dan 125 H.I.R.) dan apabila Penggugat/Tergugatnya lebih dari satu sedangkan dalam persidangan yang telah ditentukan hadir beberapa atau salah satu Penggugat/Tergugat, maka perkara tersebut akan dilanjutkan pemeriksaannya seperti acara biasa.

Putusan *verstek* harus diberitahukan kepada pihak yang dikalahkan serta diterangkan bahwa ia berhak mengajukan perlawanan atas putusan tersebut, dalam

---

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op. Cit.*, hal.89

pengadilan negeri yang memutus perkara itu. Perlawanan terhadap putusan verstek ini harus diajukan sebelum masa tenggang waktunya habis sesuai dengan ketentuan Pasal 129 H.I.R :

1. Tergugat yang dihukum sedang ia tidak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat memajukan atas putusan itu.
2. Jika putusan itu diberikan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima dalam tempo empat belas hari sesudah pemberitahuan itu. Jika putusan itu tidak diberitahukan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima sampai hari kedelapan sesudah peringatan yang tersebut pada pasal 196, atau dalam hal tidak menghadap sesudah dipanggil dengan patut, sampai hari kedelapan sesudah dijalankan keputusan surat perintah kedua, pada Pasal 197.
3. Surat perlawanan itu dimasukkan dan diperiksa dengan cara yang biasa, yang diatur untuk perkara perdata.
4. Memajukan surat perlawanan kepada ketua pengadilan negeri menahan pekerjaan, menjalankan keputusan, kecuali jika diperintahkan untuk menjalankan keputusan walaupun ada perlawanan (*verzet*).
5. Jika yang melawan, tidak buat kedua kalinya dijatuhi putusan sedang ia tidak hadir, meminta perlawanan lagi, maka perlawanan itu tidak dapat diterima.

### **1. Pengajuan Sebelum Eksekusi Dijalankan**

Pengajuan sebelum eksekusi dijalankan merupakan faktor keabsahan formal pengajuan gugat Perlawanan. Seperti pendapat dari Yahya Harahap bahwa Gugatan Perlawanan harus diajukan sebelum putusan atau penetapan yang dilawan belum selesai dieksekusi. Jika sudah dieksekusi, upaya gugat Perlawanan dianggap melanggar ketentuan tata tertib beracara.<sup>61</sup> Dengan demikian Perlawanan dinyatakan "tidak dapat diterima". Dan tuntutan penundaan atau permintaan penetapan eksekusi agar dinyatakan tidak berkekuatan, berubah menjadi tuntutan pembatalan eksekusi melalui upaya gugat biasa.

---

<sup>61</sup> *Ibid.* hal.90.

Namun demikian, walaupun telah melewati batas kebolehan mengajukan gugat Perlawanan, tidak berakibat mati atau gugur untuk mempertahankannya. Hanya bentuk upaya yang berubah dari upaya Perlawanan menjadi upaya gugat biasa.

Di dalam pasal 195 ayat 6 HIR maupun pasal yang terdapat dalam Buku Pertama, BAB X Rv, tidak secara tegas menentukan batas jangka waktu pengajuan gugat Perlawanan. Yang paling realistis untuk menetapkan jangka waktu pengajuan gugat Perlawanan adalah sampai eksekusi selesai. Dengan kata lain yang menjadi patokan batas waktu pengajuan gugat Perlawanan adalah sampai saat eksekusi belum selesai dilaksanakan.

Patokan ini dapat diterapkan secara proporsional baik terhadap bentuk Derden Verzet atau Partai Verzet. Juga tetap proporsional apakah Perlawanan ditujukan terhadap putusan atau penetapan eksekusi groose akta berdasar pasal 224 HIR maupun terhadap penetapan eksekusi Putusan Perdamaian berdasar pasal 130 ayat 2 HIR atau pasal 1851 KUH Perdata.

## **2. Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag* (Sita Jaminan) Selama Proses Berjalan**

Penyitaan berasal dari terminologi *Beslag* (Belanda),<sup>62</sup> dan istilah Indonesia *Beslah* tetapi istilah bakunya ialah *sita* atau *penyitaan*. Pengertian yang terkandung di dalamnya ialah:<sup>63</sup>

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada dalam keadaan penjagaan<sup>64</sup> (*to take into custody the property of a defendant*),
- b. Tindakan paksa penjagaan (*custody*) itu dilakukan secara resmi (*official*) berdasarkan perintah pengadilan atau hakim,

<sup>62</sup> Marianne Termorshuizen, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 49.

<sup>63</sup> M. Yahya Harahap (c), *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cet. 5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 282.

<sup>64</sup> *Merriam Webster's Dictionary of Law*, Merriam Webster Springfield, Massachusetts, 1996, hlm. 451.

- c. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat, dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*) barang yang disita tersebut,
- d. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan, sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.

Penyitaan dalam Hukum Acara Perdata pada dasarnya adalah tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Barang-barang yang disita untuk kepentingan kreditur (penggugat) dibekukan, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan (*diconserveer*) untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual (Pasal 197 ayat 9, 199 HIR, 212, 214 Rbg).<sup>65</sup> Selain itu, ketentuan mengenai penyitaan juga diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv mengenai penyitaan terhadap barang bergerak dan barang tidak bergerak milik tergugat, serta penyitaan barang bergerak milik penggugat yang berada dalam kekuasaan tergugat yang diatur dalam Pasal 261 ayat (1) HIR.

### **2.1. Jenis Penyitaan Menurut Hukum Acara Perdata Indonesia**

Berikut ini hanya tiga macam penyitaan atau *beslag* yang akan dijelaskan dalam penulisan ini, yaitu:

#### **a. Conservatoir Beslag**

Pengertian sita jaminan atau *conservatoir beslag* diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv:

1. Menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
2. Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.

---

<sup>65</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 83.

Bertitik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Hal ini ditandai dengan adanya kata-kata penyitaan atas permohonan pihak kreditur (penggugat) terhadap barang milik debitur (tergugat).<sup>66</sup> Dengan diletakkannya sita pada barang milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang.<sup>67</sup> Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat sebagai debitur:<sup>68</sup>

1. Bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita),
2. Tetapi diperuntukkan melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.

**b. *Revindicoir Beslag***

Penyitaan atas suatu barang atas permintaan si pemilik sebelum pemilik ini mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk mendapatkan kembali barang miliknya.

Sita revindikasi (*revindicoir beslag*) atau *revindicatie beslag*, termasuk kelompok sita tetapi mempunyai kekhususan tersendiri dibanding dengan *conservatoir beslag*. Kekhususan itu, terutama terletak pada objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang itu.<sup>69</sup>

1. Hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (tergugat)
2. Barang itu, berada di tangan orang lain tanpa hak, dan
3. Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal 93

<sup>67</sup> SudiknoMertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 65.

<sup>68</sup> M. Yahya Harahap (c), *Op.Cit.*, hal. 339.

<sup>69</sup> M. Yahya Harahap (c), *Op.Cit.*, hal. 326.

Oleh karena yang meminta dan mengajukan penyitaan adalah pemilik barang sendiri maka lazim disebut pula penyitaan atas permintaan pemilik<sup>70</sup> atau *owner's claim*.<sup>71</sup> Dengan demikian, bentuk sita revindikasi merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang, yang menguasai barang itu tanpa hak. agar lebih konkret, tergugat memegang dan menguasai barang bergerak milik penggugat, tanpa alasan yang sah.

Pemilik mengajukan gugatan yang diajukan terhadap pemegang dengan maksud supaya barang itu kembali kepada penggugat sebagai pemilik yang sah. Untuk menjamin barang itu tidak digelapkan atau dialihkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, penggugat meminta agar pengadilan meletakkan sita milik (*revindicatoir beslag*) atas barang itu.<sup>72</sup>

Mengenai sita milik (*revindicatoir beslag*) juga diatur dalam pasal 226 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang didalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita.”

### c. *Executorial Beslag*

Penyitaan atas barang-barang bergerak sebagai pendahuluan suatu eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dengan maksud bahwa barang-barang tersebut akan dilelang di muka umum untuk memenuhi putusan pengadilan yang tidak dituruti secara sukarela oleh pihak yang dikalahkan.

Mengenai istilah *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* sampai saat ini belum ada istilah yang baku untuk mengganti kedua istilah tersebut, sedangkan untuk *executorial beslag* umumnya digunakan istilah sita eksekusi.

<sup>70</sup> Arief S. (ed.), *Kamus Hukum*, Edisi Lengkap, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, hal.374.

<sup>71</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia\_Ingggris*, Aneka, Semarang, hal.736.

<sup>72</sup> Pedoman Pelaksana Tugas dan administrasi Pengadilan, hal. 132.

Hingga kini belum ada kata sepakat iantara para ahli hukum mengenai istilah *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* tersebut. Sebagai contoh, Yahya Harahap menggunakan istilah sita jaminan untuk sita *conservatoir* dan sita hak milik untuk sita *revindicatoir*.<sup>73</sup> Sedangkan Retnowulan Sutanto berpendapat bahwa baik untuk *conservatoir beslag* maupun *revindicatoir beslag*, keduanya lebih baik menggunakan istilah sita jaminan.<sup>74</sup>

Walaupun ketiga jenis penyitaan tersebut memiliki pemahaman dan istilah yang berbeda, akan tetapi pada hakekatnya ketiga jenis penyitaan tersebut memiliki tujuan yang sama yaitu untuk menjamin pemenuhan kepentingan penggugat supaya gugatannya tidak *illusoir* dengan dilakukan secara paksa oleh pengadilan atas permintaan penggugat.

Letak perbedaannya yaitu pada tahap proses pemeriksaan perkara. Pada sita *conservatoir* dan sita *revindicatoir*, tindakan penyitaan tersebut dilakukan pada saat proses pemeriksaan perkara sedang berjalan. Sedangkan pada sita eksekusi, penyitaan dilakukan pada tahap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewisde*).<sup>75</sup>

Apabila benda-benda yang akan dieksekusi telah diletakkan sita *conservatoir*, maka tidak diperlukan lagi tahap “sita eksekusi” pada saat putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena sita *conservatoir* secara otomatis telah mempunyai kekuatan hukum eksekutorial sehingga dengan demikian tidak diperlukan lagi tahap sita eksekusi. Jadi pada hakekatnya tahap proses sita eksekusi dilakukan sepanjang belum pernah diletakkan sita *conservatoir*.<sup>76</sup>

Dengan hapusnya tahap sita eksekusi, proses eksekusi dijalankan dengan melakukan peringatan terhadap pihak tergugat untuk melaksanakan isi putusan

---

<sup>73</sup> M. Yahya Harahap (d), *Permasalahan dan Penerapan Conservatoir Beslag*, cet. 1, (Jakarta: MA RI, 1987), hal. 11-12.

<sup>74</sup> Retnowulan Sutanto, “Beberapa Permasalahan Lagi Yang Timbul Dalam Praktek Sehubungan Dengan Sita Jaminan Dan Sita Eksekutorial Yang dilakukan Oleh Pengadilan Negeri”, *Varia Peradilan*, Tahun V No. 49, Oktober 1989, hlm. 113.

<sup>75</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op.Cit.*, hal. 62.

<sup>76</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op. Cit.*, hal. 5.

dalam jangka waktu maksimum 8 (delapan) hari. Hal ini diatur dalam pasal 196 HIR.

### 2.3.2. Tujuan Penyitaan

Tujuan utama penyitaan, agar barang harta kekayaan tergugat:

- Tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau penghibahan, dan sebagainya.
- Tidak dibebani dengan sewa-menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Maksudnya menjaga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula, selama proses penyelesaian perkara berlangsung, agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat.

Selain itu, apabila perkara yang disengketakan mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap sehingga apabila tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, pemenuhan dapat diambil dari barang harta kekayaan tergugat dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*) barang yang disita tersebut. Dapat dilihat, tujuan utama sita agar gugatan penggugat tidak illusoir atau tidak hampa pada saat putusan dilaksanakan. Dengan demikian ditinjau dari segi teknis peradilan, penyitaan atau *beslag*:<sup>77</sup>

- Merupakan upaya hukum bagi penggugat untuk menjamin dan melindungi kepentingannya atas keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap,
- Upaya itu bermaksud untuk menghindari tindakan itikad buruk (*bad faith*) tergugat dengan berusaha melepaskan diri memenuhi tanggung jawab perdata (*civil liability*) yang mesti dipikulnya atas PMH atau wanprestasi yang dilakukannya,
- Dengan adanya penyitaan melalui perintah pengadilan, secara hukum harta kekayaan tergugat berada dan ditempatkan di bawah penjagaan dan

---

<sup>77</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op.Cit.*, hal.285-286.

pengawasan pengadilan, sampai ada perintah pengangkatan atau pencabutan sita.

Dalam hal seorang mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri, bukan saja ia mengharapkan agar memperoleh putusan yang menguntungkan baginya, namun disamping itu pula bahwa putusan tersebut akhirnya dapat dilaksanakan

Kepentingan untuk membicarakan batas waktu Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag* secara khusus, berhubungan erat dengan kemungkinan *Conservatoir Beslag* telah dinyatakan diangkat oleh putusan tingkat pertama atau tingkat banding. Akan tetapi proses pemeriksaan pokok perkara masih terus berlanjut.<sup>78</sup>

Patokan penerapan jangka waktu pengajuan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, tetap boleh dan terbuka selama proses pemeriksaan masih berlanjut, mulai dari tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi. Saat proses pemeriksaan berhenti pada saat itulah tertutup hak mengajukan Perlawanan.

Dalam putusan, tidak mengurangi hak pihak ketiga mengajukan Perlawanan apabila salah satu pihak mengajukan banding. Begitu pula perintah pengangkatan *Conservatoir Beslag* yang ditetapkan PT dalam tingkat banding, tidak menggugurkan hak untuk mengajukan Perlawanan jika salah satu pihak mengajukan kasasi.

Menurut Yahya Harahap, terdapat dua ketentuan dalam menetapkan batas waktu mengajukan gugatan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, yaitu :

Pertama : selama proses berlanjut mulai dari tingkat pertama banding dan kasasi, tetap terbuka mengajukan gugat Perlawanan, meskipun amar putusan yang dilawan telah memerintahkan pengangkatan *Conservatoir Beslag*.

Kedua : sejak juru sita melaksanakan perletakkan *Conservatoir Beslag*, sudah mulai terbuka hak bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugat Perlawanan, meskipun *Conservatoir Beslag* belum dinyatakan sah dan berharga.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> *Ibid.* hal. 94.

<sup>79</sup> *Ibid.* hal.98.

### 3. **Batas Jangka Waktu Perlawanan Dikaitkan dengan Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman**

Di dalam ketentuan pasal 195 Ayat 6 HIR serta pasal – pasal yang dirumuskan dalam buku I Bab X Rv, tidak memuat ketentuan yang rinci mengenai tenggang waktu mengajukan gugat Perlawanan, namun seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa batas tenggang waktu dalam mengajukan gugat Perlawanan merupakan syarat formal. Jika Perlawanan diajukan setelah eksekusi selesai dilaksanakan dianggap telah melanggar tata tertib beracara, dan langsung dijadikan dasar alasan menyatakan Perlawanan “tidak dapat diterima” (*niet en vanklije verklaring*). Patokan ini sudah menjadi hukum standar (*law standard*) untuk menentukan sah atau tidaknya gugat Perlawanan.

Jika salah satu syarat sahnya gugat Perlawanan adalah batas waktu pengajuan gugat Perlawanan, maka akan menimbulkan pertentangan dengan asas yang dirumuskan pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu proses peradilan dalam penyelenggaraan fungsi kekuasaan kehakiman melalui badan – badan peradilan adalah sederhana, cepat dan biaya ringan dan pasal 4 ayat 2 UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Dengan demikian terjadi pertentangan antara penerapan jangka waktu gugat Perlawanan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Jika yang terjadi adalah pengajuan dilakukan setelah dieksekusi maka Perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian harus dilakukan upaya gugat biasa yang prosesnya dimulai dari awal lagi. Tentu saja hal ini akan memakan waktu dan biaya yang lebih besar lagi.

## **E. PROSES PEMERIKSAAN PERLAWANAN**

### **1. Asas – Asas Proses Pemeriksaan**

Pada dasarnya proses pemeriksaan perlawanan dilakukan sama dengan proses pemeriksaan pada suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya

Harahap bahwa ketentuan hukum acara yang berlaku dalam pemeriksaan Perlawanan sama sepenuhnya dengan tata cara yang berlaku terhadap pemeriksaan gugat biasa.<sup>80</sup> Mengenai tata cara pemeriksaan gugat Perlawanan, disebut dalam Pasal 379 Rv. Dimana Pasal 379 Rv menggariskan tata cara pemeriksaan gugat Perlawanan, tunduk kepada ketentuan tata tertib beracara yang diterapkan pada pemeriksaan perkara gugat biasa. Penggarisan ini dirumuskan dalam kalimat yang berbunyi : “dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku sepenuhnya dalam Perlawanan ini”.<sup>81</sup>

Oleh karena diperlakukan secara penuh ketentuan hukum acara yang umum diterapkan pada proses gugat biasa maka semua asas, lembaga, alat bukti, dan sistem pembuktian serta pengambilan putusan dan upaya biasa menjadi ketentuan yang tidak terpisah dalam proses pemeriksaan Perlawanan. Dengan sendirinya asas umum yang berlaku pada acara biasa berlaku sebagai tata tertib umum beracara pada Perlawanan antara lain:<sup>82</sup>

- ❖ Proses pemeriksaan secara lisan (*mondelinge procedure*) tanpa mengurangi kebolehan jawab – menjawab secara tertulis,
- ❖ Tata cara pemeriksaan secara langsung (*onmiddelijtheid van procedure*),
- ❖ Tidak mengenal stelsel proses beracara dengan perantaraan pengacara,
- ❖ Hakim memimpin jalannya persidangan, termasuk memberi bantuan dan mengupayakan perdamaian,
- ❖ Persidangan terbuka untuk umum (*Open baar*),
- ❖ *Ultra petitum partium* atau tidak boleh mengabulkan melebihi permintaan,
- ❖ Proses persidangan tidak boleh merugikan pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara.

Selain itu juga berlaku asas – asas proses pemeriksaan persidangan yang pada pokoknya adalah:<sup>83</sup>

- ❖ Asas *contradictoire*

---

<sup>80</sup> *Ibid.* hal141.

<sup>81</sup> *Ibid.* hal.138-139.

<sup>82</sup> *Ibid.* hal.139.

<sup>83</sup> *Ibid.* hal.141.

- ❖ Asas *audi et alteram partem*.
- ❖ Asas *imparsialitas*,
- ❖ Asas pembuktian, yang meliputi antara lain:
  - Pembuktian hanya menurut alat bukti yang ditentukan undang – undang,
  - Pembebanan pembuktian sesuai dengan prinsip siapa yang mendalilkan sesuatu hak atau peristiwa, terpikul kepadanya wajib bukti untuk membuktikannya tanpa mengurangi penerapan asas “*stelt en plicht*”.
  - Batas minimum pembuktian dikaitkan dengan kekuatan pembuktian yang bersifat *vry bewijskracht*, *volledig en bindende bewijs krach* dan *volledeg, bindende en dwingende bewijskracht*.

## 2. Proses Pemeriksaan

Dalam proses pemeriksaan perlawanan, pihak yang bersengketa adalah tergugat (tereksekusi) atau pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap barang tereksekusi melawan pihak yang dimenangkan dalam sengketa perdata sebelumnya. Pihak tereksekusi atau pihak lain tersebut mengajukan permohonan berbentuk lisan maupun tulisan. Permohonan tersebut akan diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana sengketa perdata sebelumnya telah diputuskan. Kemudian perlawanan akan diperiksa terlebih dahulu oleh Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk diputuskan setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara. Akan tetapi pada dasarnya perlawanan tidak menghalangi dilakukannya pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa, kecuali apabila Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan memerintahkan agar menangguhkan pelepasan sampai dijatuhkan putusan mengenai perlawanan tersebut.

Dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum yang merujuk kepada Pasal 207 ayat (3) HIR dijelaskan bahwa perlawanan tidak menangguhkan eksekusi, kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidaknya-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri.

Pelayanan hukum yang bijak atas suatu penundaan eksekusi apabila diajukan perlawanan oleh pihak tereksekusi ialah dengan cara memeriksa terlebih dahulu gugatan perlawanan. Eksekusi dibiarkan untuk sementara waktu dalam keadaan status aquo. Apabila tanggal eksekusi belum ditentukan, eksekusi didiamkan, sampai perkara perlawanan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri. Setelah perlawanan diputus, kemudian diambil sikap selanjutnya sesuai dengan hasil putusan perlawanan. Apabila perlawanan dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan penetapan yang memerintahkan penundaan eksekusi atas alasan perlawanan pihak tereksekusi. Sebaliknya, apabila perlawanan ditolak, eksekusi dijalankan.

Sedangkan proses perlawanan terhadap putusan *Verstek* tidak jauh berbeda dengan penjelasan di atas. Proses Perlawanan ini adalah sebagai berikut : Perlawanan diajukan kepada PN yang menjatuhkan *Verstek* ; perlawanan terhadap *Verstek*, bukan perkara baru ; Perlawanan mengakibatkan putusan *Verstek* mentah kembali ; pemeriksaan Perlawanan.<sup>84</sup>

(1). Perlawanan diajukan kepada PN yang menjatuhkan *Verstek*

Kewenangan menerima dan memeriksa Perlawanan, merupakan yuridiksi PN semula yang menjatuhkan putusan. Sehingga agar Perlawanan memnuhi syarrat formil :

- Diajukan oleh tergugat sendiri atau kuasanya;
- Disampaikan kepada PN yang menjatuhkan putusan sesuai dengan batas tenggang waktu yang ditentukan Pasal 129 ayat (2) HIR;
- Perlawanan ditujukan kepada putusan tanpa menarik pihak lain, selain dari pada penggugat semula

(2). Perlawanan terhadap *Verstek*, bukan perkara baru

Perlawanan bukanlah gugatan baru atau perkara baru, akan tetapi, merupakan bantahan yang ditujukan kepada ketidakbenaran dalil gugatan. Sedemikian eratnya kaitan antara Perlawanan dengan gugatan semula, menyebabkan komposisi pelawan sama persis dengan tergugat asal dan terlawan adalah penggugat asal.

---

<sup>84</sup> M. Yahya Harahap (c), *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010). Hal.407 – 409.

(3). Perlawanan mengakibatkan putusan *Verstek* mentah kembali  
 Apabila diajukan *verzet* terhadap putusan *verstek*, dengan sendirinya menurut hukum:

- Putusan *verstek* menjadi mentah kembali;
- Eksistensinya dianggap tidak pernah ada (*never existed*);
- Oleh karena itu, jika terhadapnya diajukan Perlawanan, putusan *verstek* tidak dapat dieksekusi, meskipun putusan itu mencantumkan amar dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Dalam hal terhadap putusan *verstek* diajukan *verset* dapat menimbulkan akibat sebagai berikut,

1. Eksistensinya akan lenyap secara mutlak, apabila Perlawanan dikabulkan
2. Eksistensi putusan *verstek* mutlak menjadi dasar penyelesaian perkara apabila Perlawanan yang diajukan tergugat (pelawan) ditolak
3. Eksistensinya absolut apabila terhadapnya tidak diajukan *verzet*

(4). Pemeriksaan Perlawanan.

a. Pemeriksaan berdasarkan gugatan semula

Pertimbangan sebagaimana putusan MA No.938 No 938 K/Pdt/1986 adalah sebagai berikut,

- Substansi *verzet* terhadap putusan *verstek*, harus ditujukan kepada isi pertimbangan putusan dan dalil gugatan terlawan / penggugat asal.
- *Verzet* yang hanya mempermasalahkan alasan ketidakhadiran pelawan/ tergugat asal menghadiri persidangan tidak relevan
- putusan *verzet* yang hanya mempertimbangkan masalah sah atau tidak ketidakhadiran tergugat memenuhi panggilan sdiang adalah keliru.

b. Proses pemeriksaan dengan acara biasa

Ketentuan itu diatur dalm pasal 129 ayat (3) HIR yang berbunyi :

“Surat perlawanan itu dimaksud dan diperiksa dengan cara yang biasa, yang diatur untuk perkara perdata.”

Meskipun diberi nama perlawanan, kan tetapi posisi pra pihak tidak berubah dari status semula. Pelawan tetap sebagai tergugat dan terlawan sebagai penggugat. Oleh karena itu, sistem beban wajib bukti yang digariskan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 KUH Perdat, tetap ditegakkan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, pada prinsipnya beban wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatan, dibebankan kepada terlawan dalam kedudukannya sebagai penggugat. Sebaliknya kepada pelawan dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil bantahannya dalam kedudukannya sebagai tergugat.

c. Surat Perlawanan sebagai jawaban tergugat terhadap dalil gugatan

Karena kedudukan pelawan sama dengan tergugat, maka surat perlawanan yang diajukan dan disampaikan kepada PN, pada hakekatnya sama dengan surat jawaban yang digariskan Pasal 121 ayat (2) HIR, Pasal 142 Rv. Kualitas surat perlawanan sebagai jawaban dalam proses *verzet* dianggap sebagai jawaban pada sidang pertama.

Bertitik tolak dari fungsi dan kualitas surat perlawanan sama dengan jawaban pada sidang pertama, dalam pemeriksaan proses perlawanan (*verzet*) harus ditegakkan penerapan sebagai berikut,

- 1) Dalam surat perlawanan dapat diajukan eksepsi
- 2) Menegakkan proses replik dan duplik
- 3) Membuka tahap proses pembuktian yang dilanjutkan dengan pengajuan konklusi

**BAB IV**  
**ANALISIS TENTANG EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN**  
**PENGADILAN PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR (Studi**  
**Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim)**

**A. KASUS POSISI**

Obyek penelitian yang akan ditinjau dalam penulisan ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan register perkara nomor: 291/Pdt.G/2009/PN. Jkt.Tim. Secara singkat, dapat diuraikan sebagai berikut: Pada tanggal 28 Agustus 2007, Ny. Surto Uli Tambunan atau selanjutnya disebut Penggugat, mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melawan Ny. Rumani atau selanjutnya disebut Tergugat. Dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas  $\pm 86$  m<sup>2</sup> berikut bangunan Kios/Toko No. C, yang terletak di Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam.

Adapun dalil-dalil yang digunakan Penggugat dalam gugatan sebagai berikut:<sup>85</sup>

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 86$  m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah Kios/Toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perum Perumnas berdasarkan Akta Jual Beli No. 241, tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No. 1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No .C dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam;

---

<sup>85</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Perkara: 243/Pdt.G/2007/PN. Jkt. Tim.

2. Bahwa pada tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan Kios tersebut diatas dengan harga Rp. 45.000.000,- (Empat Pulu Lima Juta Rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur;
3. Bahwa semula Penggugat tidak berminat untuk membeli tanah dan bangunan Kios milik Tergugat karena Penggugat bersama suami hanya sebagai Pegawai Negeri Sipil yang tidak memiliki uang cukup, namun Tergugat terus merayu Penggugat dengan bujukan dapat dibayar cicil dan kapan Penggugat punya uang, akhirnya Penggugat menyetujui untuk membeli tanah dan bangunan Kios milik Tergugat tersebut;
4. Bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan Kios tersebut juga mendapat persetujuan dari suami Tergugat yang bernama Masri Malruf yang juga turut menandatangani perjanjian jual beli tersebut;
5. Bahwa pada saat perjanjian jual beli ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu Penggugat kemudian menyerahkan uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat dan diberikan bukti penerimaan berupa kwitansi oleh Tergugat;
6. Bahwa selanjutnya pembayaran angsuran dilakukan dengan cara Tergugat bersama suami untuk datang ke rumah Penggugat untuk mengambil uang angsuran;
7. Bahwa pada sekitar Tahun 2002 Penggugat meminta kepada Tergugat agar dapat menyelesaikan perjanjian jual beli yang dibuat pada tanggal 4 Februari 1997 tersebut dengan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT/Notaris), guna dibuat akte resmi agar dapat dibalik nama kepada Penggugat, namun Tergugat meminta waktu agar tidak pindah dulu dari tanah dan bangunan Kios tersebut karena anak Tergugat sedang menulis skripsi untuk menyelesaikan pendidikan kesarjanaannya, dan Penggugat memberikan toleransi;
8. Bahwa sesudah anaknya lulus menjadi sarjana, Penggugat datang kembali kepada Tergugat agar melaksanakan kesepakatan perjanjian tersebut diatas, yakni bersama Penggugat menghadap kepada PPAT/Notaris, tetapi

Tergugat beralasan nanti saja dulu karena Tergugat ingin memasang lantai keramik di teras Kios tersebut sebagai *service* karena kebaikan Penggugat kepada Tergugat, dan Penggugat kembali memberikan toleransi;

9. Bahwa ternyata hingga pertengahan Tahun 2005 lantai keramik yang dijanjikan Tergugat tidak pernah dipasang, dan Penggugat meminta kepada Tergugat agar segera memenuhi surat perjanjian jual beli dimaksud namun tidak juga ada hasilnya. Tergugat terus mangkir, hingga akhirnya Penggugat melaporkan tindakan Tergugat sebagai penipuan ke Polres Metro Jakarta Timur, saat itu masih terus dilakukan penyidikan oleh Polres Metro Jakarta Timur;
10. Bahwa saat gugatan ini diajukan, Tergugat sedang berusaha menjual tanah dan bangunan Kios tersebut kepada pihak lain, karenanya untuk menjamin kekuatan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan sudi melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan Kios yang menjadi obyek gugatan ini;
11. Bahwa gugatan ini didasari bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit Voerbaar bij Voorrad*) walaupun ada perlawanan/*verzet*, banding atau kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Menetapkan agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan Kios seluas ± 86 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah Kios/Toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perum Perumnas berdasarkan Akte Jual Beli No. 241 tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No. 1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam;
3. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam;
4. Menetapkan surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat adalah mengikat, sah dan berharga;
5. Menetapkan agar memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut;
6. Menghukum Tergugat mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 No. C Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir dan Barat Sekolah TK. Islam;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka berdasarkan peradilan yang baik mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:<sup>86</sup>

1. Foto copy Surat Keterangan dari Pengurus Rt. 02/07 Kelurahan Malaka Jaya tertanggal 8 Oktober 2006;

---

<sup>86</sup> *Ibid.*,

2. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Februari 1997 dari Ny. Rumani;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 14 Februari 1997 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 3 April 1997 sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 15 Juli 1997 sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 13 September 1998 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 25 April 1998 sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 16 September 1998 sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 29 September 1998 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
10. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 24 Oktober 1998 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 23 November 1998 sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
12. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 19 Februari 1999 sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
13. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 11 Maret 1999 sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah);
14. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Agustus 1999 sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah);
15. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 27 Februari 2001 sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah);
16. Foto copy Surat Pernyataan dari Ny. Surto Uli Tambunan tertanggal 28 Agustus 2007;
17. Foto copy Akte Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah No.241, tanggal 20 Desember 1993;

18. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur No.546 s/d 583/HGB/JT/2000, tertanggal 27 Juli 2000;

19. Foto copy Surat dari General Manager Perum Perumnas No. Reg.III/2664/II/2007, tertanggal 26 September 2007.

Pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir menghadap beserta Kuasanya dan Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain atau Kuasanya untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebanyak 2 (dua) kali masing-masing tanggal 1 Oktober 2007 dan tanggal 24 Oktober 2007.

Kemudian, gugatan tersebut dimenangkan oleh Penggugat, dengan putusan bahwa:<sup>87</sup>

1. Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan secara *Verstek* (Tanpa hadir Tergugat);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur;
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07 Kios/Toko No. C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 194.000,- (Seratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebih dan selainnya.

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

Dalam hal ini, putusan telah berkekuatan hukum tetap, karena kemudian Penggugat mengajukan permohonan eksekusi dengan Nomor: 04/2009.Eks. Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN. Jkt.Tim pada tanggal 9 Februari 2009 dan permohonan sita eksekusi (*Executie Beslag*) pada tanggal 15 Juni 2009 terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios tersebut. Sita eksekusi ini diajukan Penggugat sebab Tergugat tidak datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, meskipun telah dipanggil melalui Iklan Surat Kabar Rakyat Merdeka, terbit tanggal 29 Mei 2009, berdasarkan Surat Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor: 04/2009. Eks. Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN. Jkt.Tim, tanggal 27 Mei 2009, yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pada tanggal 16 Juli 2009, Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan penetapan berupa perintah agar Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap untuk melakukan sita eksekusi atas tanah dan bangunan Kios tersebut. Adapun bunyi penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan pemohon tersebut;
2. Memerintahkan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau apabila ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap untuk melakukan sita eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002/07, Kios/Toko No. C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas: Utara Mesjid Baitul Makmur; Selatan Jl. Mawar Merah VII; Timur Kios milik saudara Basir; Barat Sekolah TK. Islam.

Berdasarkan penetapan sita eksekusi tersebut, maka pada tanggal 14 September 2009 H. Tasminto atau selanjutnya disebut Pelawan/Pembantah, mengajukan perlawanan/bantahan terhadap tanah dan bangunan Kios tersebut. Adapun alasan-alasan hukum dan bukti-bukti diajukannya bantahan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah *Nazhir*/Penerima wakaf atas tanah dan bangunan Kios yang telah dilakukan sita eksekusi *aquo*;

2. Bahwa tanah dan bangunan Kios yang telah dilakukan sita eksekusi *aquo* merupakan tanah dan bangunan milik Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No. 10/2006 tertanggal 25 february 2006 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2080;
3. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan Kios telah diwakafkan kepada Pembantah yang bertindak sebagai Ketua Umum Pengurus Mesjid Jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekita yang merupakan Jamaah Mesjid Jami Baitul Makmur;
4. Bahwa salah satu tugas dari Nazhir/Penerima wakaf adalah “melindungi harta benda wakaf”;
5. Bahwa dalam hal melaksanakan tugas sebagai Nazhir/Penerima wakaf, Pembantah mengajukan bantahan atas sita eksekusi *aquo*.

Dasar hukum diajukannya Perlawanan/Bantahan oleh Pelawan/Pembantah, sebagai berikut:

1. Bahwa Perlawanan/Bantahan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBG;

Pasal 207 HIR berbunyi:

*Ayat (1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6); Jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka Ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya;*

*Ayat (2) Kemudian perkara itu oleh Ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah;*

*Ayat (3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan.*

2. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir*, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa

bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata dan menyita sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBG;

3. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu sita *conservatoir* dan sita *revindicoir*, tidak diatur baik dalam HIR, RBG atau RV, namun dalam praktek menurut yurisprudensi, perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita *conservatoir* ini belum disahkan. Hal ini diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 306 K/Sip/1962, tanggal 31 Oktober 1962.
4. Bahwa dalam Hasil Rakernas Mahkamah Agung Tahun 2007 di Makasar dalam bidang perdata mengenai hukum eksekusi menyimpulkan:  
Perlawanan Terhadap Eksekusi oleh Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) memiliki dua pendapat, sebagai berikut:
  - a. Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti: Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB); Hak Guna Usaha (HGU); Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain-lain;
  - b. Hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 RBG.

Selain itu, Pada tanggal 18 Maret 2010 Penggugat mengajukan permohonan eksekusi riil (*Parate Executie*) terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios tersebut.

Kemudian pada tanggal 6 April 2010, Pengadilan Negeri memutuskan bahwa perlawanan/bantahan dari Pelawan/Pembantah ditolak dengan alasan bahwa Pelawan/Pembantah dinyatakan sebagai Pelawan/Pembantah yang tidak benar.

## **B. ANALISIS KASUS**

Setelah penulis mempelajari berkas perkara perdata Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, maka penulis melakukan pembahasan sebagai berikut:

Setiap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan kepala putusan berbunyi “Demi keadilan berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa” maka terhadapnya telah melekat nilai *eksekutorial*, sehingga realisasi dari suatu putusan telah dapat dilaksanakan, hanya saja di negara kita ini masih ada upaya hukum untuk melakukan penundaan terhadap eksekusi, yaitu dengan mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri. Salah satu kasusnya terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, dimana pihak ketiga mengajukan perlawanan terhadap eksekusi. Hal ini diperbolehkan sesuai Pasal 195 ayat (6) HIR.

Menurut Pasal 195 ayat (6) HIR, ada dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan pengadilan. Hal itu dapat dilihat dari kalimat “jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya”.<sup>88</sup>

Selain itu, gugatan perlawanan ini diperbolehkan, karena ada landasan hukumnya pada Pasal 207 HIR, dengan syarat Ketua Pengadilan Negeri menerima gugatan perlawanan ini untuk diperiksa terlebih dahulu. Berdasarkan pertimbangannya Ketua Pengadilan Negeri pada waktu itu, pada akhirnya mengabulkan penundaan eksekusi untuk sementara waktu sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ayat 1: “Bantahan orang yang berutang tentang menjalankan keputusan, baik dalam hal disita barang yang tidak tetap, maupun dalam hal disita barang yang tetap, harus diberitahukan oleh orang yang hendak membantah itu, dengan surat atau dengan lisan, kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang tersebut pada ayat keenam pasal 195, jika bantahan itu diberitahukan dengan lisan maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh catatnya”.

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, Pasal 195 ayat (6).

Ayat 2: “Kemudian perkara itu dihadapkan oleh ketua pada persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan patut”.

Ayat 3 : “Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, kecuali jika ketua telah memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuh keputusan pengadilan negeri”.

Berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 27 Desember 2007 dengan perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, maka dapat penulis sebutkan bahwa putusan ini merupakan putusan *Verstek* (tanpa kehadiran tergugat) maka diberikan waktu mengajukan banding / *verzet* sampai dengan tanggal 3 Maret 2008. Namun sampai dengan batas waktu tersebut pihak termohon eksekusi, tidak menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur maka kuasa hukum dari pihak penggugat mengajukan permohonan sita eksekusi (*executie beslag*) dengan nomor 0280.02.SPSE-Pdt/HT&R-Pengadilan Negeri Jakarta Timur.Jkt.Tim/XV-VI/098.

Selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2009 Pengadilan Negeri Jakarta Timur memerintahkan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melakukan sita eksekusi dengan surat Penetapan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim.04/2009 Eks Jo Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim. yang kemudian berdasarkan surat penetapan inilah dilakukan sita eksekusi pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2009.

Namun setelah dilaksanakannya sita eksekusi dilakukan bantahan dengan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim oleh pihak ketiga dengan dasar hukum diajukan bantahan sebagai berikut,

1. Bahwa perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak, diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 RBg;
 

Pasal 207 HIR :

  - 1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika

perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR.120, 197, 206.);

- 2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah. (IR.124 dst.)
  - 3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan.
2. Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg).
  3. Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir, tidak diatur baik dalam HIR, RBg atau RV, namun dalam praktek menurut Yurisprudensi, perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir ini belum disyahkan. (Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 – 10 -1962, No.306K/Sip/1962. Rangkuman Yurisprudensi II halaman 270). Sumber : Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), Cet.II, 1997.
  4. Bahwa dalam hasil Rakernas Mahkamah Agung Tahun 2007 di Makasar dalam bidang perdata mengenai hukum eksekusi menyimpulkan :  
Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga

Ada dua pendapat:

- Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga dilakukan atas dasar hak – hak lainnya seperti : Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain – lain:
- Hanya dapat dilakukan atas dasar Hak Milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg. (sumber : varia Peradilan)

Selanjutnya tertanggal 18 Maret 2010 Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan Eksekusi Rill (Parate Executie) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor 028.04.Eks.Rill-Pdt/HT&R-Pengadilan Negeri Jakarta Timur.Jkt.Tim/XVII-III/10.,

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor perkara Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim diputuskan tanggal 27 Desember 2007, putusan ini merupakan putusan *Verstek* (tanpa kehadiran tergugat) maka diberikan waktu mengajukan banding / *verzet* sampai dengan tanggal 3 Maret 2008. Oleh karena putusan ini merupakan putusan *verstek*, maka Putusan ini harus diberitahukan kepada pihak yang dikalahkan serta diterangkan bahwa ia berhak mengajukan perlawanan atas putusan tersebut, dalam pengadilan negeri yang memutus perkara itu. Perlawanan terhadap putusan *verstek* ini harus diajukan sebelum masa tenggang waktunya habis sesuai dengan ketentuan Pasal 129 H.I.R :

1. Tergugat yang dihukum sedang ia tidak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat memajukan atas putusan itu.
2. Jika putusan itu diberikan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima dalam tempo **“empat belas hari”** sesudah pemberitahuan itu. Jika putusan itu tidak diberitahukan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima sampai hari kedelapan sesudah peringatan yang tersebut pada pasal 196, atau dalam hal tidak menghadap sesudah dipanggil dengan patut, sampai hari kedelapan sesudah dijalankan keputusan surat perintah kedua, pada Pasal 197.
3. Surat perlawanan itu dimasukkan dan diperiksa dengan cara yang biasa, yang diatur untuk perkara perdata.
4. Memajukan surat perlawanan kepada ketua pengadilan negeri menahan pekerjaan, menjalankan keputusan, kecuali jika diperintahkan untuk menjalankan keputusan walaupun ada perlawanan (*verzet*).

5. Jika yang melawan, tidak buat kedua kalinya dijatuhi putusan sedang ia tidak hadir, meminta perlawanan lagi, maka perlawanan itu tidak dapat diterima.

Namun, saat dilakukan sita eksekusi timbullah pihak ketiga yang melakukan bantahan dengan Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tertanggal 15 September 2009. Hal ini berarti pengajuan perlawanan diajukan 21 bulan sejak ditetapkannya puusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Sedangkan batas waktu pengajuan perlawanan yang ditetapkan adalah tanggal 3 Maret 2008.

Seperti yang dikemukakan oleh Yahya Harahap bahwa Jangka waktu mengajukan gugat perlawanan baik tentang *Derden Verzet* atau *Partai Verzet* dalam praktek peradilan telah diangkat dan dijadikan sebagai “syarat formal” yang sangat menentukan keabsahan gugat.<sup>89</sup>

Kepentingan untuk membicarakan batas waktu Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag* secara khusus, berhubungan erat dengan kemungkinan *Conservatoir Beslag* telah dinyatakan diangkat oleh putusan tingkat pertama atau tingkat banding. Akan tetapi proses pemeriksaan pokok perkara masih terus berlanjut.<sup>90</sup>

Patokan penerapan jangka waktu pengajuan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, tetap boleh dan terbuka selama proses pemeriksaan masih berlanjut, mulai dari tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi. Saat proses pemeriksaan berhenti pada saat itulah tertutup hak mengajukan Perlawanan.

Dalam putusan, tidak mengurangi hak pihak ketiga mengajukan Perlawanan apabila salah satu pihak mengajukan banding. Begitu pula perintah pengangkatan *Conservatoir Beslag* yang ditetapkan PT dalam tingkat banding, tidak menggugurkan hak untuk mengajukan Perlawanan jika salah satu pihak mengajukan kasasi.

Menurut Yahya Harahap, terdapat dua ketentuan dalam menetapkan batas waktu mengajukan gugatan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, yaitu :

---

<sup>89</sup> M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal.89

<sup>90</sup> *Ibid.* hal. 94.

Pertama : selama proses berlanjut mulai dari tingkat pertama banding dan kasasi, tetap terbuka mengajukan gugat Perlawanan, meskipun amar putusan yang dilawan telah memerintahkan pengangkatan *Conservatoir Beslag*.

Kedua : sejak juru sita melaksanakan perletakkan *Conservatoir Beslag*, sudah mulai terbuka hak bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugat Perlawanan, meskipun *Conservatoir Beslag* belum dinyatakan sah dan berharga.<sup>91</sup>

Di dalam ketentuan pasal 195 Ayat (6) HIR serta pasal – pasal yang dirumuskan dalam buku I Bab X Rv, tidak memuat ketentuan yang rinci mengenai tenggang waktu mengajukan gugat Perlawanan, namun seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa batas tenggang waktu dalam mengajukan gugat Perlawanan merupakan syarat formal. Jika Perlawanan diajukan setelah eksekusi selesai dilaksanakan dianggap telah melanggar tata tertib beracara, dan langsung dijadikan dasar alasan menyatakan Perlawanan “tidak dapat diterima” (*niet en vanklije verklaring*). Patokan ini sudah menjadi hukum standar (*law standard*) untuk menentukan sah atau tidaknya gugat Perlawanan.

Jika salah satu syarat sahnya gugat Perlawanan adalah batas waktu pengajuan gugat Perlawanan, maka akan menimbulkan pertentangan dengan asas yang dirumuskan pasal 4 ayat 2 UU No.14 Tahun 1970 yaitu proses peradilan dalam penyelenggaraan fungsi kekuasaan kehakiman melalui badan – badan peradilan adalah sederhana, cepat dan biaya ringan dan pasal 4 ayat 2 UU No.48 Tahun 2009 yang berbunyi Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Dengan demikian terjadi pertentangan antara penerapan jangka waktu gugat Perlawanan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Jika yang terjadi adalah pengajuan dilakukan setelah dieksekusi maka Perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian harus dilakukan upaya gugat biasa yang prosesnya dimulai dari awal lagi. Oleh karena itulah menurut pendapat

---

<sup>91</sup> *Ibid.* hal.98.

penulis pengajuan perlawanan dalam kasus perkara Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim masih dapat diterima. Di dalam ketentuan pasal 195Ayat 6 HIR serta pasal – pasal yang dirumuskan dalam buku I Bab X Rv, tidak memuat ketentuan yang rinci mengenai tenggang waktu mengajukan gugat Perlawanan terlebih lagi yang mengajukan perlawanan adalah pihak ketiga.

Lain dari pada itu patokan penerapan jangka waktu pengajuan Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag*, tetap boleh dan terbuka selama proses pemeriksaan masih berlanjut, mulai dari tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi. Saat proses pemeriksaan berhenti pada saat itulah tertutup hak mengajukan Perlawanan. Sebagaimana dikatakan oleh Yahya Harahap bahwa kepentingan untuk membicarakan batas waktu Perlawanan terhadap *Conservatoir Beslag* secara khusus, berhubungan erat dengan kemungkinan *Conservatoir Beslag* telah dinyatakan diangkat oleh putusan tingkat pertama atau tingkat banding. Akan tetapi proses pemeriksaan pokok perkara masih terus berlanjut.<sup>92</sup>

Proses pemeriksaan perlawanan sengketa perdata Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim sama dengan proses pemeriksaan pada suatu gugatan. Pihak yang bersengketa adalah pembantah (Drs. H. Tasminto) melawan pihak yang terbantah (Ny Surto Uli Tambunan). Pihak Pembantah mengajukan bantahan atas putusan pengadilan Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim dimana Pihak Pembantah merasa bahwa objek eksekusi bukan lagi milik tergugat pada putusan pengadilan nomor Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim tetapi merupakan hak milik Ibu Lina Chairina berdasarkan akta Jual beli No. 10/2006 tertanggal 25 Februari 2006 notaris Agussah Adpiszh dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080. oleh karena itulah Pihak terbantah mengajukan permohonan perlawanan tersebut ke Pengadilan Negeri yang telah memeriksa dan memutus sengketa perdata sebelumnya (Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim).

Putusan Pengadilan Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim memenangkan pihak penggugat (pihak terbantah) dan pada tanggal 13 Agustus 2009 Jusurita Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan sita eksekusi. Oleh karena baru diketahui bahwa terjadi sita eksekusi tersebut pihak Pembantah melakukan perlawanan.

---

<sup>92</sup> *Ibid.* hal. 94.

Kemudian pada tanggal 15 September 2009 pihak Pembantah mengajukan bantahan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor Perkara Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. Kemudian Majelis hakim melanjutkan pemeriksaan gugatan perlawanan di depan persidangan, pada sengketa perdata Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijabarkan, selanjutnya peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pengajuan perlawanan/bantahan terhadap eksekusi keputusan pengadilan dalam praktek peradilan perdata diatur sebagaimana berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR. Adapun Prosedur Pengajuan Perlawanan harus memenuhi syarat formal dan materil, sebagai berikut:

Syarat Formil:

- a. Perlawanan diajukan baik oleh pihak yang kalah (*partai verzet*) maupun oleh pihak ketiga atas dasar alas hak milik (*derden verzet*);
- b. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum dilaksanakannya eksekusi itu.

Syarat Materil:

- a. Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga dilakukan atas dasar hak – hak lainnya seperti : Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain – lain:
- b. Hanya dapat dilakukan atas dasar alas Hak Milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg.

Dengan demikian, prosedur pengajuan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan sama dengan prosedur pengajuan gugatan dimana syarat formil dan syarat materil harus dipenuhi. Apabila tidak dipenuhi

maka perkara perlawanan tersebut tidak dapat diterima dengan alasan tidak memenuhi syarat yang ada.

2. Pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan perlawanan terhadap eksekusi keputusan pengadilan diatur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976 yang menjelaskan bahwa perkara yang tiga tahun telah berlalu masih dapat diajukan perlawanan/bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi yang telah selesai. Sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, menguraikan tentang pihak yang berkeberatan atas dilaksanakannya “pelelangan barang”, berdasar atas putusan hakim, harus diajukan dalam bentuk “bantahan/perlawanan terhadap eksekusi” dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan. Merujuk kepada 2 (dua) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975, tanggal 24 Januari 1980 dan Nomor 1281 K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981 yang menguraikan tentang perlawanan/bantahan yang diajukan oleh pihak ketiga, diluar para pihak dalam perkara perdata yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap dan sedang/sudah dilakukan eksekusi, maka pihak ketiga tersebut harus mengajukan dalam bentuk “gugatan” dan bukan dalam bentuk “bantahan”. Pasal 195 ayat (6) HIR memang tidak mengatur tentang tenggang waktu mengajukan perlawanan. Dengan belum diaturnya mengenai tenggang waktu pengajuan perlawanan sehingga membuat bingung pihak ketiga (*derden verzet*) atau pihak yang kalah (*partai verzet*) kapan mereka dapat mengajukan perlawanan sebab perlawanan merupakan hak bagi mereka. Tetapi seharusnya tenggang waktu pengajuan perlawanan harus diatur sehingga tidak membuat penumpukan perkara di Pengadilan Negeri.

Dengan demikian, terjadi pertentangan antara penerapan jangka waktu perlawanan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Jika yang terjadi adalah pengajuan dilakukan setelah dieksekusi maka perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian harus dilakukan upaya gugatan biasa yang prosesnya dimulai dari awal kembali. Tentu saja hal ini akan memakan waktu dan biaya yang lebih besar lagi.

3. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1038 K/Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973 yang menjelaskan bahwa perkara bantahan terhadap eksekusi harusnya diperiksa hanya eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya. Dalam

praktek, hampir setiap eksekusi putusan pengadilan yang diajukan perlawanan/bantahan, pasti diperiksa juga materi pokok perkaranya. Hal tersebut sangat bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Proses pemeriksaan perkara perlawanan tidak sama dengan proses pemeriksaan pada suatu gugatan sebab proses pemeriksaan perkara perlawanan yang diperiksa hanya perihal eksekusinya saja, artinya persyaratan formil eksekusinya saja dan bukan disertakan materi pokok perkaranya.

## **B. SARAN**

Terhadap hasil penelitian dan pembahasan tersebut, penulis ingin memberikan saran sebagai berikut :

1. Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memutuskan diterima atau tidaknya gugatan perlawanan dari pelawan, yang dimaksudkan untuk menunda eksekusi sampai diputuskannya gugatan perlawanan tersebut. Ketua Pengadilan Negeri harus cermat melihat suatu kasus, dalam memutuskannya apakah menolak suatu perlawanan atau memberikan kesempatan untuk memeriksa gugatan perlawanan tersebut terlebih dahulu, karena setelah adanya putusan kasasi berarti telah menyatakan suatu sengketa perdata berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat dieksekusi dan menjadi hak dari pihak yang menang dalam sengketa perdata untuk mendapatkan realisasi putusan dari sengketa tersebut.
2. Ketua Pengadilan Negeri sebagai pimpinan pelaksana eksekusi harus cermat dalam melihat situasi dilapangan, ketika akan melakukan eksekusi riil. Ketua Pengadilan Negeri harus mampu menetapkan waktu yang tepat dan tidak terburu-buru dalam eksekusi, ketika melihat adanya potensi perlawanan yang cukup kuat dari para tereksekusi. Dimungkinkan juga melakukan penyelesaian secara persuasife dalam sengketa perdata ini, apabila obyek tersengketa masih sulit dan tetap rawan untuk dipaksakan eksekusi.
3. Badan Pertanahan Nasional, harus lebih hati-hati lagi dalam menerbitkan surat hak milik atas sebidang tanah, menyelidiki terlebih dahulu apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak. Lebih banyak lagi dalam menjalin komunikasi dengan lembaga negara yang lain terutama Pengadilan Negeri.

4. Segenap Masyarakat, agar lebih dewasa lagi dalam memahami hukum di negara ini, boleh mengawal proses peradilan tetapi jangan gunakan pengadilan masa. Jadilah masyarakat yang tertib hukum dan tingkatkan kepercayaan ke aparaturnya – aparaturnya negara terhadap proses penegakan hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet.7. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 2000.
- Ateng Affandi dan Wahyu Affandi. *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*. Bandung: ALUMNI. 1983.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002.
- C.S.T. Kansil. *Pengantar Tata Hukum dan Ilmu Hukum di Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 1986.
- Faizal Kamil. *Asas Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*. Cet.1. Jakarta: IBLAM. 2005.
- H.M. Abdurrachman. *Hukum Acara Perdata*. Cet.4. Jakarta: Universitas Trisakti Jakarta. 1992.
- J.S. Badudu. *Kamus Bahasa Indonesia*. Cet.1. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara. 2003.
- Lilik Mulyadi. *Hukum Acara Perdata. Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*. Jakarta: Djambatan. 1998.
- Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia: Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2009.
- M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum: Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata: Masa Setengah Abad*. Jakarta: Swara Justitia. 2005.
- M. Nur Rasaid. *Hukum Acara Perdata*. Cet.3. Jakarta: Sinar Grafika. 2003.
- Mochammad Djais. *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. 2000.
- Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Cet.1. Bandung: PT. Alumni. 2000.
- Muhammad Nasir. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan. 2003.

- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika 2010.
- , *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1993.
- , *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet.2. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 1991.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: CV. Mandar Maju. 1995.
- R. Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Cet.3. Bandung: Bina Cipta. 1989.
- R. Soesilo. *RIB/RBG dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia. 1995.
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Cet. 10. Jakarta: Pradnya Paramitha. 1993.
- Soeharto. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: JAM DATUN Kejaksaan Agung RI. 1994.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: UI Press. 1986.
- Sri Mamudji, et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi7. Cet.1. Yogyakarta: Liberty. 2006.
- Sudikno Mertokusumo. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: PT. Liberty. 2004.
- Soetarwo Soemowidjoyo. *Eksekusi oleh PUPN*. Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan. Balai Pendidikan dan Latihan Keuangan. Departemen Keuangan Republik Indonesia. 1995.
- Wahad Daud, *HIR Hukum Acara Perdata*. Cet.3. Jakarta: PUSBAKUM. 2002.
- Wahyu Afandi. *Hakim dan Penegakan Hukum*. Bandung: PT. Alumni. 1981.
- Wildan Suyuthi. *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: PT. Tata Nusa. 2004.

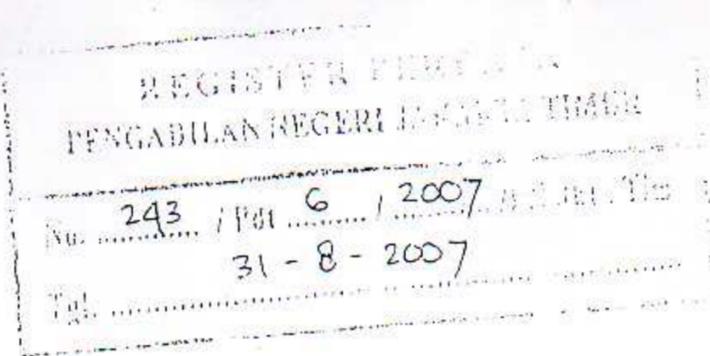
## **2. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076, Penjelasan Pasal 2 ayat (4).



*Law Office Ampera*  
**MAADIN-NATSIR-MONTORORING**  
*Advocates & Legal Consultants*

Jl. Gunawarman No. 51 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan  
Telp. : (021) 7203752 Fax. : (021) 7203752  
e-mail : syab12ha@cbn.net.id  
Jl. Irawan No. 17 Tanah Tinggi - Jakarta Pusat Telp. / Fax. : 4208134



T-3

Jakarta, 28 Agustus 2007

Kepada Yth,  
Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, } kompetensi  
Jl. Jendral A. Yani, Pulomas, } relatif  
Di-  
Jakarta Timur.-

*Amip!*  
*[Signature]*

T-

Dengan hormat,

Hal : Gugatan Wanprestasi RSL 1234 KUHPerdata

Untuk dan atas nama klien kami Ny. Surto Uli Tambunan, Pekerjaan Pegawai Negeri/Guru, bertempat tinggal di Jl. Mawar Merah Blok 35 No.147 Rt.004 / 007 Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dalam hal ini telah memilih domisili hukum dikantor kuasanya Law Office Ampera, Jl. Gunawarman No.51 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya akan menandatangani gugatan ini, selaku PENGGUGAT;

persona  
standi  
in judicio

Dengan ini hendak mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Ny. Rumani, ibu rumah tangga, terakhir beralamat di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No. "C" Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, saat ini tidak diketahui lagi alamatnya selanjutnya selaku TERGUGAT;

Adapun alasan - alasan gugatan ini adalah sebagai berikut : *Posita / Fundamentum Petendi*

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah seluas ± 86 M2 yang di atasnya berdiri sebuah Kios/Toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perum Perumnas berdasarkan Akte Jual Beli No.241 tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No.1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No. "C" dengan batas - batas :
  - Utara Mesjid Baitul Makmur,
  - Selatan Jl. Mawar Merah VII,
  - Timur Kios Milik Sdr. Basir,
  - Barat Sekolah TK Islam.
2. Bahwa pada tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan Kios tersebut diatas dengan harga Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), dan dibayar dengan cara mengangsur.
3. Bahwa semula Penggugat tidak berrminat untuk membeli tanah dan Kios milik Tergugat karena Penggugat bersama suami hanya sebagai Pegawai Negeri Sipil yang tidak memiliki uang cukup, namun Tergugat terus merayu Penggugat dengan bujukan dapat dibayar cicil dan kapan Penggugat punya uang, akhirnya Penggugat menyetujui untuk membeli tanah dan Kios milik Tergugat tersebut.
4. Bahwa perjanjian jual beli tanah beserta Kios tersebut juga mendapat persetujuan dari suami Tergugat yang bernama Masri Ma'ruf yang juga turut menandatangani perjanjian jual beli tersebut.

*Law Office Ampera*  
**MAADIN-NATSIR-MONTORORING**  
*Advocates & Legal Consultants*

Jl. Gunawarman No. 51 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan  
Telp. : (021) 7203752 Fax. : (021) 7203752  
e-mail : syab12ha@cbn.net.id  
Jl. Irawan No. 17 Tanah Tinggi - Jakarta Pusat Telp. / Fax. : 4208134

5. Bahwa pada saat perjanjian jual beli ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu Penggugat kemudian menyerahkan uang muka (*down payment*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) uang mana telah diterima oleh Tergugat dan diberikan bukti penerimaan berupa kwitansi oleh Tergugat.
6. Bahwa selanjutnya pembayaran angsuran dilakukan dengan cara Tergugat bersama suaminya datang di rumah Penggugat untuk mengambil uang angsuran dan Tergugat memberikan kwitansi tanda bukti penerimaan hingga uang angsuran tersebut lunas.
7. Bahwa pada sekitar tahun 2002 Penggugat meminta kepada Tergugat agar dapat membereskan perjanjian jual beli yang dibuat pada tanggal 4 Februari 1997 tersebut dengan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/Notaris), guna dibuat akta resmi agar dapat dibalik nama kepada Penggugat, namun Tergugat meminta waktu agar tidak pindah dulu dari tanah/Kios tersebut karena anak Tergugat sedang menulis Skripsi untuk menvelesaikan pendidikan kesarjanaannya, dan Penggugat memberi toleransi.
8. Bahwa sesudah anaknya lulus menjadi sarjana, Penggugat datang lagi kepada Tergugat agar melaksanakan kesepakatan perjanjian tersebut diatas, yakni bersama penggugat menghadap PPAT/Notaris, tapi Tergugat beralasan nanti saja dulu karena Tergugat ingin memasang lantai keramik di teras Kios tersebut sebagai service karena kebaikan Penggugat pada Tergugat, dan Penggugat memberikan lagi toleransi.
9. Bahwa ternyata sampai pertengahan tahun 2005 lantai keramik yang dijanjikan Tergugat tak pernah dipasang, dan Penggugat minta kepada Tergugat agar segera memenuhi surat perjanjian jual beli dimaksud, namun tidak juga ada hasilnya, Tergugat terus mangkir, hingga akhirnya Penggugat melaporkan tindakan Tergugat sebagai penipuan ke Polres Metro Jakarta Timur, saat ini masih terus disidik oleh Polres Metro Jakarta Timur.
10. Bahwa saat gugatan ini diajukan Tergugat sedang berusaha menjual tanah/kios tersebut kepada pihak lain, karenanya untuk menjamin kekuatan gugatan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan sudi meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah/kios yang menjadi objek gugatan ini.
11. Bahwa gugatan ini didasari bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon sudi kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur memutus sebagai berikut :

**DALAM PROVISI:** *gugatan Aesor* *Petitum / Tuntutan*  
*berupa gugatan tambahan pengitaan*

Menetapkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah seluas ± 86 M2 yang diatasnya berdiri sebuah Kios/Toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perumnas berdasarkan Akte Jual Beli No.241 tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No.1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No. "C" dengan batas – batas :

- Utara Mesjid Baitul Makmur,
- Selatan Jl. Mawar Merah VII,
- Timur Kios Milik Sdr. Basir,
- Barat Sekolah TK Islam.

*Law Office Ampera*  
**MAADIN-NATSIR-MONTORORING**

*Advocates & Legal Consultants*

Jl. Gunawarman No. 51 Kembangan Baru - Jakarta Selatan

Telp. : (021) 7203752 Fax. : (021) 7203752

e-mail : syab12ha@cbn.net.id

Jl. Irawan No. 17 Tanah Tinggi - Jakarta Pusat Telp. / Fax. : 4208134

**DALAM POKOK PERKARA :**

**Primair :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut Kios/Toko yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No."C" Perumnas Klender Kelurahan Malaka Jaya Jakarta Timur, dengan batas – batas :
  - Utara : Masjid Baitul Makmur,
  - Selatan : Jl. Mawar Merah VII,
  - Timur : Kios milik Sdr. Basir,
  - Barat : Sekolah TK Islam,adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios / Toko No."C" Perumnas Klender Kelurahan Malaka Jaya Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul Makmur,
  - Selatan : Jl. Mawar Merah VII,
  - Timur : Kios milik Sdr. Basir,
  - Barat : Sekolah TK Islam,
4. Menetapkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat adalah mengikat, sah dan berharga ;
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan Jual Beli sebagaimana surat perjanjian Jual Beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan / menyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 No."C" Perumnas Klender Kelurahan Malaka Jaya Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul Makmur,
  - Selatan : Jl. Mawar Merah VII,
  - Timur : Kios milik Sdr. Basir,
  - Barat : Sekolah TK Islam
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Subsidiar :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka berdasarkan peradilan yang baik mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hormat Kami,  
Kuasa Penggugat,  
Law Office Ampera.

*F. Mandey*  
*Law Office Ampera*  
MAADIN-NATSIR-MONTORORING  
*Advocates & Legal Consultants*  
Ferdinand Montororing, SH., MA.      JAKAR Bernard F. Mandey, SH

*Sugeng Martono*  
Sugeng Martono, SH

*Erni Simamora*  
Erni Simamora, SH

T-U  
Arip!

**P U T U S A N**  
**No.243 / Pdt.G / 2007 / PN.Jkt. Tim.**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, dengan hakim majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

NY.SURTO ULI TAMBUNAN, pekerjaan Pegawai Negeri/Guru, bertempat tinggal di Jalan Mawar Merah Blok 35 No.147, Rt.004/07, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : ERNI SIMAMORA,SH, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office Ampere, beralamat di Jalan Gunawarman No.51, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT;**

**MELAWAN**

NY. R U M A N I, Ibu rumah tangga, beralamat di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C. Perumnas Klender, Kel. Malaka Jaya, Jakarta Timur, Saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah mendengar pihak Penggugat ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2007, dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dibawah Register No.243/ Pdt.G / 2007 / PN. Jkt- Tim., tanggal 31 Agustus 2007, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

### isi surat gugatan -

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah seluas  $\pm$  86 M2 yang di atasnya berdiri sebuah Kios/Toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perum Perumnas berdasarkan Akte Jual Beli No.241, tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No.1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C dengan batas-batas :
  - Utara Mesjid Baitul Makmur ;
  - Selatan jln Mawar Merah VII ;
  - Timur kios milik sdr Basir ;
  - Barat sekolah TK Islam ;
2. Bahwa pada tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan kios tersebut diatas dengan harga Rp 45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur ;
3. Bahwa semula Penggugat tidak berminat untuk membeli tanah dan kios milik Tergugat karena Penggugat bersama suami hanya sebagai pegawai negeri sipil yang tidak memiliki uang cukup, namun Tergugat terus merayu Penggugat dengan bujukan dapat dibayar cicil dan kapan Penggugat punya uang, akhirnya Penggugat menyetujui untuk membeli tanah dan kios milik Tergugat tersebut ;
4. Bahwa perjanjian jual beli tanah beserta kios tersebut juga mendapat persetujuan dari suami Tergugat yang bernama Masri Ma'ruf yang juga turut menanda tangani perjanjian jual beli tersebut ;
5. Bahwa pada saat perjanjian jual beli ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu Penggugat kemudian menyerahkan uang muka (down payment) sebesar Rp.5.000.000,-(Lima juta rupiah) uang mana telah diterima oleh Tergugat dan diberikan bukti penerimaan berupa kwitansi oleh Tergugat ;
6. Bahwa selanjutnya pembayaran angsuran dilakukan dengan cara Tergugat bersama suaminya datang dirumah Penggugat untuk mengambil uang angsuran dan Tergugat memberikan kwitansi tanda bukti penerimaan berupa kwitansi oleh Tergugat ;
7. Bahwa pada sekitar tahun 2002 Penggugat meminta kepada Tergugat agar dapat membereskan perjanjian jual beli yang dibuat pada tanggal 4 Februari 1997 tersebut dengan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT/Notaris), guna dibuat

Akta Resmi agar dapat dibalik nama kepada Penggugat, namun Tergugat meminta waktu agar tidak pindah dulu dari tanah/Kios tersebut karena anak Tergugat sedang menulis Skripsi untuk menyelesaikan pendidikan kesarjanaannya, dan Penggugat member toleransi ;

8. Bahwa sesudah anaknya lulus menjadi Sarjana, Penggugat datang lagi kepada Tergugat agar melaksanakan kesepakatan perjanjian tersebut diatas, yakni bersama penggugat menghadap PPAT/Notaris, tapi Tergugat beralasan nanti saja dulu karena Tergugat ingin memasang lantai keramik diteras kios tersebut sebagai service karena kebaikan Penggugat pada tergugat, dan Penggugat memberikan lagi toleransi ;
9. Bahwa ternyata sampai pertengahan tahun 2005 lantai keramik yang dijanjikan Tergugat tak pernah dipasang , dan Penggugat minta kepada Tergugat agar segera memenuhi surat perjanjian jual beli dimaksud namun tidak juga ada hasilnya, Tergugat terus mangkir, hingga akhirnya Penggugat melaporkan tindakan Tergugat sebagai penipuan ke Polres Metro Jakarta Timur, saat ini masih terus disidik oleh Polres Metro Jakarta Timur ;
10. Bahwa saat gugatan ini diajukan Tergugat sedang berusaha menjual tanah/kios tersebut kepada pihak lain, karenanya untuk menjamin kekuatan gugatan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan sudi meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag* ) atas tanah/kios yang menjadi objek gugatan ini ;
11. Bahwa gugatan ini didasari bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon sudi kiranya Pengadilan Negeri Jakarta timur memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI ;

Menetapkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah seluas ± 86 M2 yang diatasnya berdiri sebuah kios/toko ex Perumnas Klender, yang dibeli dari Perum Perumnas berdasarkan Akte Jual Beli No.241 tanggal 20 Desember 1993 sebahagian dari HPL No.1/Malaka terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C dengan batas-batas :

- Utara Mesjid Baitul Makmur.

- Selatan Jl.Mawar Merah VII.
- Timur Kios Milik Sdr Basir.
- Barat Sekolah TK Islam.

DALAM POKOK PERKARA ;

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah berikut kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C dengan batas-batas :
  - Utara Masjid Baitul Makmur.
  - Selatan Jl.Mawar Merah VII.
  - Timur Kios Milik Sdr Basir.
  - Barat Sekolah TK Islam.
3. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C dengan batas-batas :
  - Utara Masjid Baitul Makmur.
  - Selatan Jl.Mawar Merah VII.
  - Timur Kios Milik Sdr Basir.
  - Barat Sekolah TK Islam.
4. Menetapkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 4 Februari 1997 antara Penggugat dan Tergugat adalah mengikat, sah dan berharga ;
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 No.C Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul Makmur.
  - Selatan : Jl.Mawar Merah VII.
  - Timur : Kios Milik Sdr Basir.
  - Barat : Sekolah TK Islam.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidiar :

Apabila Pengadilan memperoleh lain maka berdasarkan peradilan yang baik mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadapi Kuasanya dan Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara patut dan sah oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebanyak 2 ( 2 ) kali masing-masing tanggal 1 Oktober 2007, dan tanggal 24 Oktober 2007 ;

Menimbang bahwa karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut sebanyak 2 ( dua ) kali, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keterangan dari Pengurus Rt.02/07 Kel.Malaka Jaya tertanggal 8 Oktober 2006 (P-1) ;
2. Foto copy Surat Perjanjian tertanggal 4 Februari 1997 dari Ny Rumani (P-2) ;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 14 Februari 1997 sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) (P-3) ;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 3 April 1997 sebesar Rp.7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (P-4);
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 15 Juli 1997 sebesar Rp.2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) (P-5);
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 13 September 1998 sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) (P-6);
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 25 April 1998 sebesar Rp.2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) (P-7) ;
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 16-9-1998 sebesar Rp.2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) (P-8) ;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 29-09-1998 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) (P-9) ;
10. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 24-10-1998 sebesar Rp.5.000.000,- (Dua juta rupiah) (P-10) ;
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 23-11-1998 sebesar Rp.1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) (P-11) ;

12. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 19-02-1999 sebesar Rp.1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) (P-12) ;
13. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 11-03-1999 sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) (P-13) ;
14. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 17-08-1999 sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah) (P-14) ;
15. Foto copy Kwitansi Pembayaran tertanggal 27-02-2001 sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah) (P-15) ;
16. Foto copy Surat Pernyataan dari Ny. Surto Uli Tambunan tertanggal 28 Agustus 2007 (P-16) ;
17. Fotocopy Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah No.241, tanggal 20-12-1993 (P-17) ;
18. Foto copyt Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur No.546 s/d 583/HGB/JT/2000, tertanggal 27 Juli 2000 (P-18) ;
19. Foto copy Surat dari General Manager Perum Perumnas No.Reg.III/2664/II/2007, tertanggal 26 September 2007 (P-19) ;

} rdi  
ast

Surat bukti mana telah diberi bea meterai secukupnya dan juga telah disesuaikan dengan aslinya , sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan terkecuali surat bukti yang bertanda P-17 dan P-18 yang tidak ada aslinya;

Menimbang bahwa, Penggugat tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini tanpa tanggal ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka hal-hal yang telah termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya dan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 1 Oktober 2007 dan tanggal 24 Oktober 2007;

Menimbang bahwa karena Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah sebanyak 2 (Dua) kali berturut-turut tetap tidak datang dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya untuk mempertahankan hak dan kepentingannya, maka kemudian dilihat dan diteliti relaas (surat) panggilan yang dijalankan oleh : TRIANI RAHAYU, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan ternyata surat panggilan tersebut telah dilaksanakan dengan patut dan benar, karena itu pemanggilan tersebut telah dilakukan dengan sah sebagaimana yang dimaksudkan Hukum Acara yang berlaku, oleh karenanya Tergugat benar-benar tidak mau hadir dan pemeriksaan perkara tersebut tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi masalah pokok dalam gugatan Penggugat adalah Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat tidak mau melaksanakan kesepakatan perjanjian Jual Beli tanah/kios yang terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C dengan berbagai macam alasan, sehingga Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan Surat bukti berupa Surat Perjanjian tertanggal 4 Februari 1997 (Bukti P 2), dimana bukti tersebut dibuat dibawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat, dan bukti tersebut tidak disangkal oleh Tergugat, oleh karena itu keabsahan dan kebenarannya tidak perlu diragukan sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 s/d P-15 yang berupa Kwitansi pembayaran angsauran atas tanah/kios yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dan setelah diperhitungkan ternyata harga Tanah/Kios tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat bukti P-17 berupa Akta jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah No.241, tertanggal 20-12-1993, benar Tergugat telah membeli tanah/kios di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C

Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur dari Perum Perumnas, dimana Tanah/kios tersebut kini telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-2 yang berupa Surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 4 Februari 1997, dimana ternyata bahwa Tergugat (Ny.Rumani) telah menjual kepada Penggugat (Ny.Surto Uli Tambunan) sebidang tanah seluas 84 M2, berikut bangunannya yang terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.02/07 Kios C dengan harga Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah), dimana Penggugat telah membayar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sedangkan sisanya akan dibayar / diangsur dalam batas waktu yang tidak ditentukan ;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat pada point 2 petitum gugatannya, karena tidak ada permohonan dari Penggugat, maka petitum 2 tersebut haruslah ditolak ; *sita jaminan (conservatoir beslag)*

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti P-3 s/d P-15 yang berupa Kwitansi pembayaran angsuran atas tanah berikut bangunan kios yang terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.02/07, Kios C, Kel.Malaka Jaya, Duren Sawit, Jakarta Timur, dimana ternyata sisa harga kios sebesar Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat , sehingga permohonan Penggugat pada point 3 petitum gugatannya dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat bukti yang bertanda P-2 yaitu berupa Surat Perjanjian tertanggal 4 Februari 1997, karena dilakukan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka permohonan Penggugat pada point 4 petitum gugatannya tidak dapat dikabulkan dan karenanya permohonan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah berikut bangunan kios yang dibeli Tergugat dari Perum Perumnas tersebut sebesar Rp.45.000.000,-(Empat puluh lima juta rupiah), maka dengan demikian permohonan Penggugat pada point 5 petitum gugatannya dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa begitu juga mengenai kepemilikan tanah berikut bangunan kios tersebut telah beralih kepada Penggugat, dikarenakan Penggugat telah melunasi harga tanah berikut bangunan kios tersebut kepada Tergugat, sehingga sudah seharusnya Tergugat menyerahkan tanah berikut bangunan kios tersebut kepada

Penggugat, sehingga permohonan Penggugat pada point 6 petitum gugatannya dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Tergugat berada dipihak yang kalah dan karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

### MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan secara Verstek (Tanpa hadir Tergugat) ;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 Kios/Toko No.C , Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya , Jakarta Timur dengan batas-batas :
  - Utara Mesjid Baitul Makmur.
  - Selatan Jl.Mawar Merah VII.
  - Timur Kios Milik Sdr Basir.
  - Barat Sekolah TK Islam.
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Februari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur dengan batas-batas :
  - Utara : Mesjid Baitul Makmur.
  - Selatan : Jl.Mawar Merah VII.
  - Timur : Kios Milik Sdr Basir.
  - Barat : Sekolah TK Islam.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.194.000,- (Seratus Sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat selebih dan selainnya ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Kamis, tanggal 27 Desember 2007, oleh kami : FIRDAUS,SH.MH.sebagai Hakim Ketua Majelis dan M.JALILI SAIRIN,SH serta SARPIN RIZALDI,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada sidang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 9 Januari 2008, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota dan dibantu oleh MADE SUARBA, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

1. M. JALILI SAIRIN, SH.

2. SARPIN RIZALDI, SH.

HAKIM KETUA



FIRDAUS, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

MADE SUARBA SH.

Biaya-biaya :	
Meterai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 3.000,-
Administrasi	: Rp. 50.000,-
Jurusita	: Rp. 135.000,-
Jumlah	: Rp.194.000,-

no. 31 /ich / III / 2008

Perkara Perdata No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt-Tim.

Para Pihak tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan banding/Verzet sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang yaitu pada tanggal 3 Maret 2008.

Jakarta, 10 Maret 2008.

PANITERA/SEKRETARIS

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR.



NY. ESTHER MONGAN, SH.

NIP : 049029328.

UNTUK FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA.  
DIBERIKAN KEPADA PENGGUGAT ATAS PERMINTAANNYA  
SECARA LISAN PADA TANGGAL 10 MARET 2008.

JAKARTA, 10 MARET 2008.

PANITERA/SEKRETARIS

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR.



NY. ESTHER MONGAN, SH.

NIP : 040029326.

Harlan Tua Tambunan, S.H.  
I. Darwin Lubis, S.H.  
Kissinger M.P. Tambunan, S.H.

PERMOHONAN SITA EKSEKUSI  
An. Klien Surto Uli Tambunan  
Di PN. Jakarta Timur

Jakarta, 15 Juni 2009

Kepada Yth. :  
**Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur**  
Jl. Ahmad Yani No.1 Pulomas  
Jakarta Timur - 13210

U.p. Yth. : **Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur**

Nomor : 028.02.SPSE-Pdt/HT&R-PN.Jkt.Tim/XV-VI/09.  
Lampiran : 4 (empat) lembar.  
Perihal : Permohonan Sita Eksekusi (Executie Beslaag)

Dengan hormat,

Untuk dan atas nama klien kami, Surto Uli Tambunan, yang dalam hal ini memilih tempat kediaman (domisili) hukumnya di Kantor Hukum HARLAN TUA TAMBUNAN & REKAN, alamat di Jalan Kunci No.2, Kp. Ambon, Jakarta Timur 13210, berdasarkan Surat Kuasa Kuasa No. : 028.SKK.Pdt/HT&R-PN.Jkt.Tim/I-II/09 (foto copy terlampir), selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai PEMOHON SITA EKSEKUSI.

Dengan ini hendak mengajukan Permohonan Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 RT.002 RW.007 Kios No.C, Kel. Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :

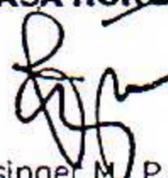
- Utara : Mesjid Baitul Makmur.
- Selatan : Jl. Mawar Merah VII.
- Timur : Kios Milik Sdr. Basir.
- Barat : Sekolah TK. Islam.

Sebagaimana dimaksud dalam Permohonan Eksekusi Nomor : 04/2009.Eks. Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Februari 2009, atas nama klien kami, Surto Uli Tambunan, sebagai PEMOHON EKSEKUSI (foto copy terlampir).

Adapun sita eksekusi ini kami ajukan karena Ny. Rumani, sebagai TERMOHON EKSEKUSI, tidak datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, meskipun telah dipanggil melalui Iklan Surat Kabar Rakyat Merdeka, terbit tanggal 29 Mei 2009 (foto copy terlampir), berdasarkan Surat Panggilan Peneguran (aanmaning) Nomor : 04/2009.Eks. Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 27 Mei 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Prabowo (foto copy terlampir).

Demikian Permohonan Sita Eksekusi ini kami sampaikan kepada bapak. Atas perhatian dan perkenannya kami haturkan terima kasih.

Hormat kami,  
**KUASA HUKUM SITA EKSEKUSI**

  
Kissinger M.P. Tambunan, S.H.  
NIA. : 07.10508



PENGADILAN NEGERI JAKARTA M  
JL. AHMAD YANI NO. 1 PULOMAS  
JAKARTA TIMUR 13210

Di terima di PN-jakarta  
Tgl 15 - Juni 2009



Aminullah

tembusan Yth. :

1. Klien Surto Uli Tambunan (sebagai laporan).
2. Arslp.

Jakarta, 18 Maret 2010

Kepada Yth. :

**Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur**

Jl. Jenderal A. Yani No.1 Pulomas

Jakarta Timur - 13210

**U.p. Yth. : Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur**

Nomor : 028.04.Eks.Riil-Pdt/HT&R-PN.Jkt.Tim/XVII-III/10

Lampiran : 5 (lima) item

Perihal : Permohonan Eksekusi RIIL (Parate Executie)

Dengan hormat,

Pekernankanlah kami, Harlan Tua Tambunan, S.H., dan Kissinger M.P. Tambunan, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum HARLAN TUA TAMBUNAN & REKAN, beralamat di Jalan Kunci No.2 Kp. Ambon, Jakarta Timur 13210, berdasarkan Surat Kuasa Kuasa No. : 028.SKK.Pdt/HT&R-PN.Jkt.Tim/I-II/09, tertanggal 01 Pebruari 2009 (*fotocopy terlampir*), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Surto Uli Tambunan, yang dalam hal ini memilih tempat kediaman (domisili) hukumnya pada Kantor Hukum HARLAN TUA TAMBUNAN & REKAN tersebut, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai -----

----- PEMOHON EKSEKUSI RIIL

Dengan ini hendak mengajukan permohonan eksekusi riil (parate executie) terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 RT.002 RW.007 Kios No. C, Kelurahan Malaka, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur 13460, dengan batas-batasnya :

- Utara : Mesjid Baitul Makmur.
- Selatan : Jalan Mawar Merah VII.
- Timur : Kios Milik Saudara Basir.
- Barat : Sekolah Taman Kanak-kanak Islam.

Sebagaimana dimaksud dalam Permohonan Sita Eksekusi Nomor : 04/2009.Eks. Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 15 Juni 2009, atas nama klien kami, Surto Uli Tambunan, sebagai PEMOHON EKSEKUSI (fotocopy surat permohonan terlampir).



Adapun permohonan eksekusi riil ini kami ajukan selengkapnya dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa sehubungan dengan Surat Permohonan Sita Eksekusi tertanggal 15 Juni 2009, yang kami ajukan atas nama klien kami, Surto Uli Tambunan, sebagai PEMOHON EKSEKUSI, maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menerbitkan surat penetapannya, sebagaimana termuat dalam Surat Penetapan Nomor : 04 / 2009.Eks. Jo. No. 243 / Pdt.G / 2007 / PN.Jkt.Tim, tanggal 16 Juli 2009 (fotocopy surat penetapan terlampir);
2. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dilakukan Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan Kios sebagaimana tersebut dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 9 Januari 2008 Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, sebagai obyek sita eksekusi atas nama klien kami, Surto Uli Tambunan (PEMOHON EKSEKUSI RIIL), sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 04 / 2009.Eks. Jo. No.: 243 / Pdt.G / 2007 / PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Agustus 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh PRABOWO selaku Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta disaksikan oleh kedua orang saksi yakni M. Taufik dan Yudianto (fotocopy B.A.Sita a quo terlampir);
3. Bahwa akan tetapi belum sampai kami ajukan permohonan eksekusi riil terhadap obyek sita eksekusi atas nama klien kami, Ny SURTO ULI TAMBUNAN (PEMOHON EKSEKUSI RIIL), telah lebih dahulu diajukannya BANTAHAN oleh Drs. H. TASMINTO terhadap obyek sita eksekusi tersebut sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 September 2009, yakni antara Drs. H. TASMINTO sebagai PEMBANTAH, Melawan Klien kami, Ny. SURTO ULI TAMBUNAN sebagai TERBANTAH (fotocopy surat bantahan a quo terlampir);
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 11 Pebruari 2010 Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., yang antara lain amarnya berbunyi, "Menyatakan bahwa PEMBANTAH adalah PEMBANTAH yang tidak jujur"; benar
4. Bahwa oleh karena itu kami ajukan permohonan eksekusi riil ini supaya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 9 Januari 2008 Nomor :

gugatan wanprestasi



Harlan Tua Tambunan, S.H.  
H. Darwin Lubis, S.H.  
Kissinger M.P.

248/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, dalam perkara WANPRESTASI antara Ny. SURTO ULI TAMBUNAN sebagai PENGGUGAT, Melawan Ny. RUMANI sebagai TERGUGAT, yang sejak tanggal 24 Januari 2008, putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dapat dilakukan EKSEKUSI RIILnya sebagaimana amar (yang sifatnya condemnatoir) selengkapnya sebagai berikut :  
Putusan yang memuat amar menghukum salah satu pihak yang berperkara.

MENGADILI:

- Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir;
- Menjatuhkan putusan secara Verstek (Tanpa hadir Tergugat);
- Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 RT.002 RW.007 Kios No.C, Kel. Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :
  - Utara : Mesjid Baitul Makmur.
  - Selatan : Jl. Mawar Merah VII.
  - Timur : Kios Milik Sdr. Basir.
  - Barat : Sekolah TK. Islam.
- Memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 2 Pebruari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut;
- Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/meyerahkan tanah dan bangunan Kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 RT.002 RW.007 Kios No.C, Kel. Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :
  - Utara : Mesjid Baitul Makmur.
  - Selatan : Jl. Mawar Merah VII.
  - Timur : Kios Milik Sdr. Basir.
  - Barat : Sekolah TK. Islam.
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 194.000,- (seratus Sembilan puluh empat ribu rupiah);
- Menolak gugata Penggugat untuk selebih dan selainnya.



Harlan Tua Tambunan, S.H.  
H. Darwin Lubis, S.H.  
Kissinger M.P. Tambunan, S.H.

PERMOHONAN EKSEKUSI RIIL  
An. Surto Uli Tambunan  
Di PN. Jakarta Timur  
18 Maret 2010

Berdasarkan pada hal-hal yang kami uraikan tersebut di atas, maka kami mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut berkenan untuk melakukan eksekusi riil terhadap obyek eksekusi riil tersebut di atas.

Demikian permohonan eksekusi riil ini kami sampaikan kepada bapak. Atas perhatian dan perkenannya kami haturkan terima kasih.

Hormat kami,  
PEMOHON EKSEKUSI RIIL,  
Kuasa Hukumnya



Harlan Tua Tambunan, S.H.  
NIA. : B.98.10669

Kissinger M.P. Tambunan, S.H.  
NIA. : 07.10508

Tembusan Yth. :

1. Klien Surto Uli Tambunan (*sebagai laporan*);
2. Arsip.

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR  
JALAN JEND.A.YANI.NO.I.PULO MAS  
JAKARTA TIMUR

88

**BERITA ACARA SITA EKSEKUSI**  
No. 04/2009 Eks Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim

Pada hari ini KAMIS, tanggal 13 AGUSTUS 2009 Jam 14.00 WIB, Saya PRABOWO Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut seperti termuat dalam Penetapannya No. 04/2009 Eks Jo. No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Juli 2009 tentang Sita Eksekusi, untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt. 002 / Rw. 07, Kios / toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Utara Masjid Baitul Makmur ;
  - Selatan Jalan Mawar Merah VII ;
  - Timur Kios Milik Sdr. BASIR ;
  - Barat Sekolah TK Islam ;



Dalam Pelaksanaan pekerjaan tersebut, saya disertai oleh 2 ( dua ) orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR, Masing-masing bernama :

1. M.TAUFIK
2. YUDIANTO

Saya beserta kedua saksi tersebut diatas telah datang di alamat : JALAN MAWAR MERAH VII BLOK 35 RT. 002 / RW. 07 NO. C, PERUMNAS KLENDER, KELURAHAN MALAKA JAYA, KECAMATAN DUREN SAWIT, JAKARTA TIMUR, DENGAN DIDAMPINGI KISTIMBER MP TAMBUNAN, SH SELAKU KUASA PEMOHON

Disana saya bertemu dan berbicara dengan : TIDAK BERTEMU DENGAN YANG BER SANGKUTAN, KARENA RUMAH DALAM KEADAAN KOSONG DAN TERKUNCI

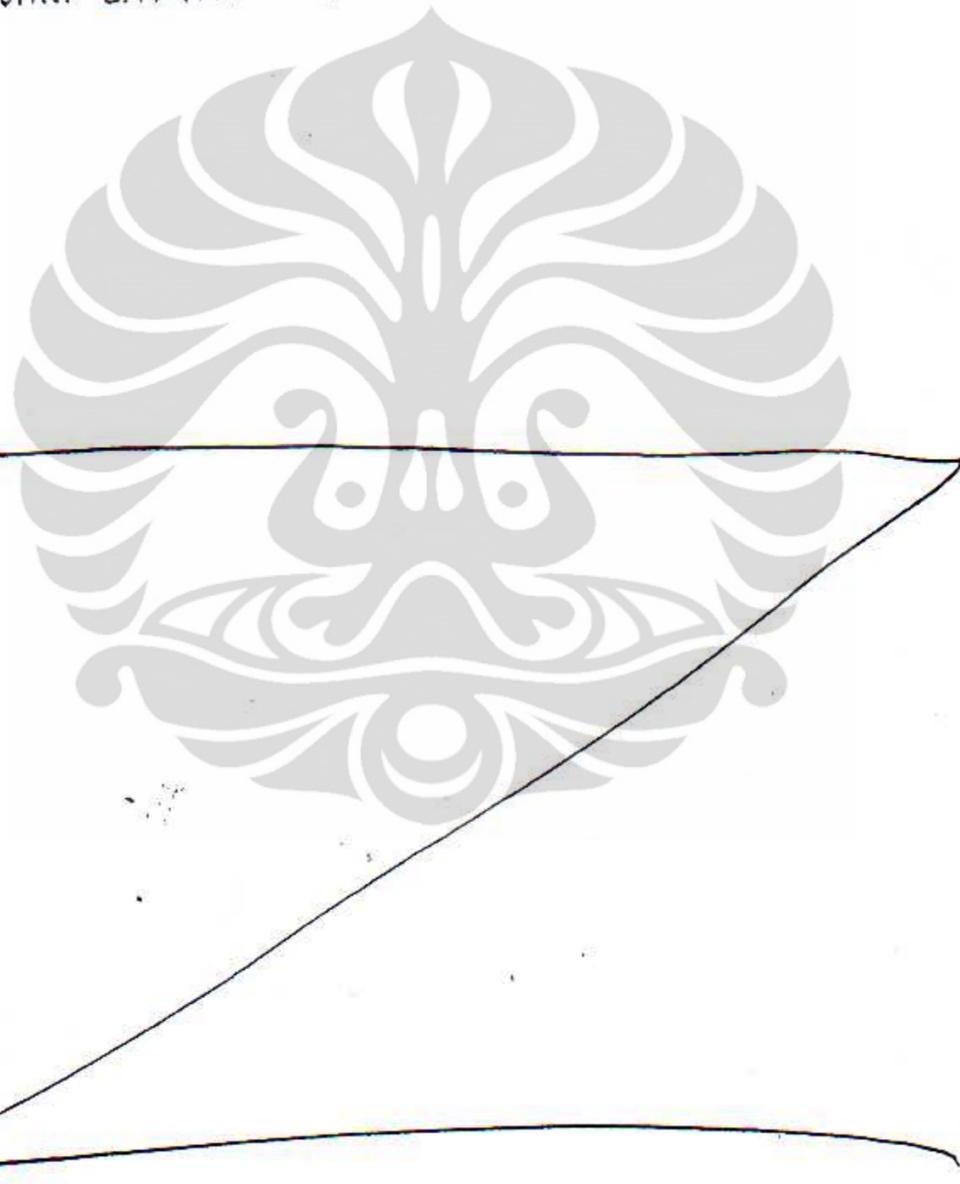
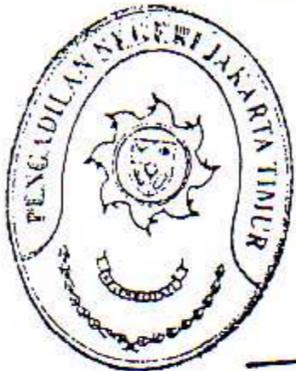
Kemudian kami beritahukan, bahwa maksud kedatangan kami dengan memperlihatkan dan membacakan Penetapan tersebut diatas, selanjutnya saya dengan disaksikan kedua orang saksi yang disebutkan nama-namanya diatas,, melaksanakan Sita Eksekusi terhadap :

SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN KIOS YANG BERDIRI DIATASNYA  
TERLETAK DI JALAN MAWAR MERAH VII BLOK. 35 RT. 002 / RW. 07  
KIOS / TOKO NO. C, PERUMNAS KLENDER, KELURAHAN  
MALAKA JAYA, JAKARTA TIMUR.

DENGAN BATAS - BATAS :

- SEBELAH UTARA : MASJID BAITUL MAKMUR .
- SEBELAH SELATAN : JALAN MAWAR MERAH VII
- SEBELAH TIMUR : KIOS MILIK Sdr. BASIR .
- SEBELAH BARAT : SEKOLAH TK ISLAM .

BERIKUT BANGUNAN KIOS YANG BERDIRI DIATASNYA YANG  
TERDIRI DARI LANTAI KERAMIK, DINDING TEMBOK, ATAP  
ASBES .



Sebagai penyimpan barang-barang yang telah diatas ditunjuk : .....

Dan diberitahukan pula kepadanya bahwa supaya sebelum ada putusan lebih lanjut mengenai Sita Eksekusi ini, barang-barang yang telah disita tersebut jangan dipindahkan atau dihilangkan dari tangannya seperti dengan jalan penjualan dan lain sebagainya serta diberitahukan sebagai pengawas kepada :

1. KEPALA KELURAHAN MALAKA JAYA
2. KEPALA KECAMATAN DUREN SAWIT
- ~~3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA TIMUR~~
- ~~4. KEPALA PERUM PERUMNAS KLENTER JAKARTA TIMUR~~

*tidak iseng  
lemb langsung  
melalui*

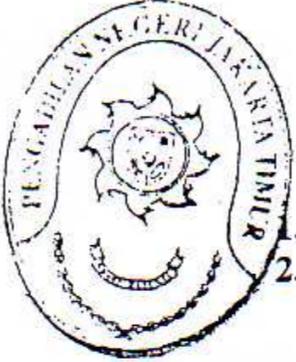
Dengan maksud agar Sita Eksekusi ini diumumkan ditempat itu, sehingga dapat diketahui oleh khalayak ramai atau orang banyak ;

*Fasilitas pengantar  
yang bersangkutan.*

Demikian dibuat Berita Acara Sita Eksekusi ini, yang ditanda tangani oleh saya Jurusita dan kedua orang saksi tersebut diatas ;

SAKSI-SAKSI

JURUSITA



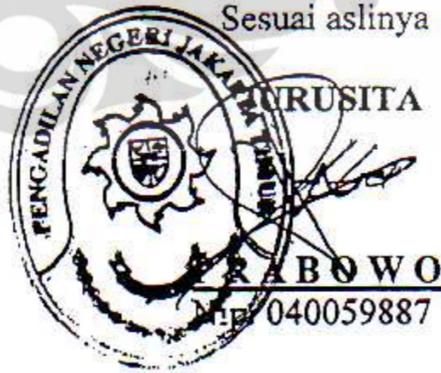
*Ed*

*Ed*

1. M. TAUFIK
2. YUDIANTO

**PRABOWO**  
Nip. 040059887

Foto copy / Salinan  
Sesuai aslinya



*Catatan: Rumah tersebut dalam keadaan kosong tidak berpenghuni.*



**PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR**  
**JALAN JEND. A.YANI NO.1 PULO MAS**  
**JAKARTA TIMUR**

**PENETAPAN**

No. 04/2009 Eks Jo No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

Membaca, surat permohonan <sup>sita eksekusi</sup> tertanggal 15 Juni 2009 Nomor : 028.01 SPE-Pdt/HT&R-PN.Jkt.Tim/XV-VI/09 dari HARLAN TUA TAMBUNAN, SH., dan KISSINGER M. P. TAMBUNAN, SH., para Advokat dari Kantor Hukum Harlan Tua Tambunan dan Rekan, yang berkedudukan di Jalan Kunci No.2, Kampung Ambon, Jakarta Timur, 13210, yang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Pebruari 2009 Nomor : 028.SKK.Pdt/ HT&R-PN.Jkt.Tim/I-II/09 bertindak selaku kuasa hukum dari SURTO ULI TAMBUNAN, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), yang beralamat di Jalan Mawar Merah VI Blok 35 No.147 Rt.004 Rw.007, Kelurahan Malaka, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, 13460, yang selanjutnya disebut sebagai Pemohon Eksekusi yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan penyitaan Eksekusi terhadap :



- Sertifikat tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Utara Mesjid Baitul Makmur ;
  - Selatan Jalan Mawar Merah VII ;
  - Timur Kios Milik Sdr. BASIR ;
  - Barat Sekolah TK Islam ;

Telah pula membaca Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008 Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim JO. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04/2009 Eks Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., tanggal 11 Mei 2009 perihal Peneguran jo. Berita Acara Peneguran 04/2009 Eks Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., tanggal 3 Juni 2009 ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008 Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, antara :

NY. SURTO ULI TAMBUNAN ----- sebagai ----- PENGGUGAT;

MELAWAN

NY. RUMANI ----- sebagai ----- TERGUGAT;

amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir ;
2. Menjatuhkan putusan secara Verstek (tanpa hadirnya Tergugat) ;
3. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;

4. Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - a. Utara Mesjid Baitul Makmur ;
  - b. Selatan Jalan Mawar Merah VII ;
  - c. Timur Kios Milik Sdr. BASIR ;
  - d. Barat Sekolah TK Islam ;
5. Menetapkan memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 4 Pebruari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan/menyerahkan tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/07 No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - a. Utara Mesjid Baitul Makmur ;
  - b. Selatan Jalan Mawar Merah VII ;
  - c. Timur Kios Milik Sdr. BASIR ;
  - d. Barat Sekolah TK Islam ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 194.000,- (seratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
8. ~~Memerintahkan~~ Penggugat selebih dan selainnya.

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008 Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim telah memgunyai kekuatan hukum tetap, maka menurut hukum harus dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa Termohon Eksekusi dahulu Tergugat telah dipanggil menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk ditegur agar dalam tempo 8 (delapan) hari sejak ditegur melaksanakan / memenuhi bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008 Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04/2009 Eks Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 11 Mei 2009 perihal Peneguran jo. Berita Acara Peneguran 04/2009 Eks Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 3 Juni 2009 akan tetapi sampai saat ini tidak melaksanakan bunyi putusan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dan karena permohonan Pemohon berdasarkan Undang-undang, maka permohonan Pemohon dapat dikabulkan

Memperhatikan ketentuan pasal 195 HIR (1) dan 196 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

#### M E N E T A P K A N

- Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut ;
- Memerintahkan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau apa bila ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap untuk melakukan sita eksekusi atas:
  - Sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
    - Utara Mesjid Baitul Makmur ;
    - Selatan Jalan Mawar Merah VII ;
    - Timur Kios Milik Sdr. BASIR ;
    - Barat Sekolah TK Islam ;

Demikian ditetapkan di Jakarta, pada tanggal 16 ~~16~~ <sup>16</sup> ~~16~~ -TAHUN DUA RIBU SEMBILAN

KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR



ROBINSON TARIGAN, S.H.  
NIP. 040037023

Perincian biaya :

- Materai .....Rp. 6.000,-
- Redaksi .....Rp. 5.000,-
- Jumlah .....Rp. 11.000,-**

FOTO COPY / SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA  
DIBERIKAN ATAS PERMINTAAN  
PADA TANGGAL \_\_\_\_\_



WAKIL PANITERA  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR

*[Signature]*  
WAKIL PANITERA / SH MM  
NIP. 040043636



# Munarman, Do'ak & Partners

## Advocate & Legal Consultant

Jakarta 14 September 2009  
Kepada Yth,  
Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
Jl. Jend.A. Yani No. 1 Pulomas  
Jakarta Timur

TELAH DIDAFTARKAN DI KEPANITERAAN  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR  
TANGGAL : ..... 15 - 09 - 2009  
- NOMOR : ..... 201 / Pdt.G.B.H.PLw/2009/PN.Jkt.Tim

PANITERA MUDA PERDATA

Hd

L. R. SOPHAN GIRSANG, SH., MH.  
NIP. 040056731

Di tempat

Perihal : Bantahan

Dengan Hormat



Yang bertanda-tangan dibawah ini, kami: Nazori Do'ak Achmad, SH, , Syamsul Bahri Radjam, SH, , Afdhal Muhammad, SH, Achmad Ardiyansyah Budiman, SH, Dan Akhmad Riza Gultom, SH, Advokat dari kantor hukum MUNARMAN, DO'AK AND PARTNERS beralamat di Gedung yayasan Daarul Aitam Jl.K.H. Mas mansyur No 47 C Jakarta Pusat telp : (021) 70956550, Fax : (021) 3150438 bertindak untuk dan atas nama DRS. H. Tasminto beradasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Agustus 2009 (Copy kuasa terlampir) Untuk selanjutnya disebut **PEMBANTAH**

Dengan ini mengajukan Bantahan atas Penetapan Sita Eksekusi No.04/2009 Eks Jo.No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim pada hari kamis tanggal 13 Agustus 2009 Dengan Terbantah :

Ny. Surto Uli Tambunan Beralamat di Jl. Mawar Merah Blok 35 No.147, Rt 004 Rw 07, Kelurahan Malaka Jaya, kecamatan Duren Sawit Perumnas Klender Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH**

Adapun alasan-alasan hukum dan bukti-bukti diajukannya bantahan atas Sita Eksekusi Aquo adalah sebagai berikut :

### A. Kapasitas Pembantah

1. Bahwa Pembantah adalah Nazhir / Penerima wakaf atas tanah dan bangunan kios yang telah di lakukan sita eksekusi aquo ;
2. Bahwa Tanah dan Bangunan kios yang telah di lakukan sita eksekusi aquo merupakan tanah dan bangunan Milik Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 february 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2) ;
3. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan aquo telah di Wakafkan kepada Pembantah yang bertindak sebagai Ketua Umum pengurus Mesjid jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekitar yang merupakan Jamaah mesjid jami baitul makmur (Bukti P-3) ;
4. Bahwa salah satu tugas dari Nazhir / Penerima Wakaf adalah "Melindungi harta benda wakaf" ;
5. Bahwa dalam hal melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir / penerima wakaf, Pembantah mengajukan bantahan atas sita eksekusi aquo ;

Gedung yayasan Daarul Aitam Jl.K.H. Mas mansyur No 47 C Jakarta Pusat  
telp : (021) 70956550, Fax : (021) 3150438

## B Dasar Hukum diajukan bantahan

6. Bahwa Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 RBg;

Pasal 207 HIR :

- (1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.) ;
- (2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah. (IR. 124 dst.)
- (3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan. (Rv. 422; IR. 208, 224.)

7. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg).
8. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir, tidak diatur baik dalam HIR, RBg atau R V, namun dalam praktek menurut yurisprudensi, perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir ini belum disyahkan. (putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962, No. 306K/Sip/1962. Rangkuman Yurisprudensi II halaman 270). Sumber: Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), Cet. II, 1997.
9. Bahwa dalam Hasil Rakernas Mahkamah Agung Tahun 2007 di makasar dalam bidang perdata mengenai hukum eksekusi menyimpulkan :

Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga

Ada dua pendapat:

- Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti: Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain-lain ;  
HGU
- Hanya dapat dilakukan atas dasar Hak Milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR./206 RBg. (sumber varia peradilan)

## C. Duduk Perkara

10. Bahwa Tanah dan Bangunan kips yang telah di lakukan sita eksekusi aquo merupakan tanah dan bangunan Milik Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2) ;

**Munarman, Do'ak & Partners**  
*Advocate & Legal Consultant*

11. Bahwa berdasarkan No register perkara yaitu No : 243/Pdt.G/2007/PN Jkt.Tim, terlihat bahwa perkara didaftarkan oleh Terbantah pada tahun 2007 dimana sekitar 1 (satu) tahun setelah jual beli dilaksanakan sesuai dengan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH
12. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan aquo telah di Wakafkan kepada Pembantah, yang bertindak sebagai Ketua Umum pengurus Mesjid jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekitar yang merupakan Jamaah mesjid jami baitul makmur (Bukti P-3) ;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 15 UU No 41 tahun 2004 tentang wakaf "Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah."
14. bahwa harta benda yang di wakafkan yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 / Rw.07, Kios/toko. No.C, Perumnas Klender, kelurahan malaka Jaya Jakarta Timur dengan batas-batas :
- Utara Masjid baitul makmur ;
  - Selatan Jl Mawar Merah VII ;
  - Timur Kios Milik Sdr. Basir
  - Barat Sekolah TK Islam / TPA
- Merupakan *Milik dan dikuasai* oleh Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2)
15. Bahwa pada saat pengikraran wakaf di hadapan Jamaah Mesjid jami baitul makmur, ibu Lina Chairina langsung menyerahkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 tertanggal (Bukti P-2) yang mana kedua akta tersebut merupakan suatu Akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata :
- "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".
16. Bahwa dalam Pernyataan/ ikrar wakaf tersebut dinyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut di berikan kepada Mesjid jami baitul Makmur untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya bagi kepentingan mesjid ;
17. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam proses renovasi dan akan di gunakan sebagai Tempat Pendidikan Al-Qur'an (TPA) hal ini sesuai dengan perutukan harta benda wakaf sebagaimana diatur dalam Pasal 22 dan 23 Undang-Undang No 41 tahun 2004 tentang wakaf ;

**Munarman, Do'ak & Partners**  
**Advocate & Legal Consultant**

#### D. Petitum

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang sah dan benar;
2. Menyatakan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH adalah sah;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2080 adalah sah;
4. Menyatakan ikrar / pernyataan wakaf 25 Juni 2008 adalah sah ;
5. Menyatakan tanah dan bangunan kios sesuai dengan pernyataan wakaf 25 Juni 2008 adalah sah sebagai harta benda wakaf dan dilindungi oleh hukum;
6. Mengangkat sita eksekusi No.04/2009 Eks Jo.No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim tanggal 13 Agustus 2009;

Apabila majelis hakim yang memeriksa bantahan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

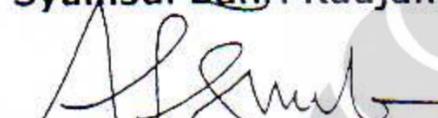
Hormat Kami  
Kuasa Pembantah



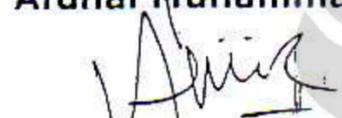
P Nazori Do'ak, SH



Syamsul Bahri Radjam, SH



Afdhal Muhammad, SH



Achmad Ardiyansyah Budiman, SH



Akhmad Riza Gultom, SH

Munarman, Do'ak & Partners  
Advocate & Legal Consultant

# PUTUSAN

Nomor : 291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Drs. H.TASMINTO, bertindak sebagai Ketua Umum Pengurus Mesjid Jami Baitul Makmur dan ~~dan~~ juga sebagai Nazhir / Penerima Wakaf, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Nazori Do'ak Achmad, SH, Syamsul Bahri Radjam, SH, Afdhal Muhammad, SH, Achmad Ardiyansyah Budiman, SH dan Akhmad Riza Gultom, SH, para Advokat dari Kantor Hukum MUNARMAN, DO'AK AND PARTNERS, beralamat di Gedung Yayasan Daarul Aitam, Jl.KH.Mas Mansyur No.47 C, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2009, selanjutnya disebut sebagai..... PEMBANTAH :

MELAWAN :

NY.SURTO ULITAMBUNAN, beralamat di Jl. Mawar Merah Blok 35 No.147 RI.004, Rw.07, Kelurahan Malaka Jaya, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai..... TERBANTAH ;

Pengadilan Negeri tersebut ;  
Telah membaca berkas perkara ;  
Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak ;  
Telah mendengar kedua belah pihak berperkara dan saksi- saksi yang diajukan dipersidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat <sup>bantahannya</sup> gugatannya tertanggal 14 September 2009 yang terdaftar di Kepuniteran Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 15 September 2009 dengan register No.291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Isi Bantahan Pembantah

### A. Kapasitas Pembantah

1. Bahwa Pembantah adalah Nazhir / Penerima wakaf atas tanah dan bangunan kios yang telah di lakukan sita eksekusi aquo ;
2. Bahwa Tanah dan Bangunan kios yang telah di lakukan sita eksekusi aquo merupakan tanah dan bangunan Milik Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2003 tertanggal 25 februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2) ;
3. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan aquo telah di Wakafkan kepada Pembantah yang bertindak sebagai Ketua Umum pengurus Mesjid jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekitar yang merupakan Jamaah mesjid jami baitul makmur (Bukti P-3) ;

4. Bahwa salah satu tugas dari Nazhir / Penerima Wakaf adalah "Melindungi harta benda wakaf"
5. Bahwa dalam hal melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir / penerima wakaf, Pembantah mengajukan bantahan atas sita eksekusi aquo ;

#### B. Dasar Hukum diajukan bantahan

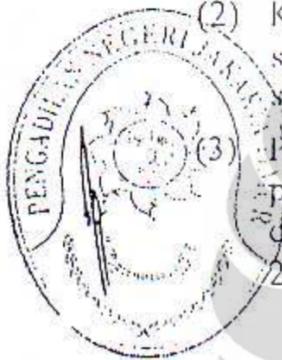
6. Bahwa Perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 RBg;

Pasal 207 HIR :

(1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.) ;

(2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah. (IR. 124 dst.)

(3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan. (Rv. 422; IR. 208, 224.)



7. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg).
8. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir, tidak diatur baik dalam HIR, RBg atau R V, namun dalam praktek menurut yurisprudensi, perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir ini belum disyahkan: (putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962, No. 306K/Sip/1962. Rangkuman Yurisprudensi II halaman 270). Sumber: Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), Cet. II, 1997.
9. Bahwa dalam Hasil Rakernas Mahkamah Agung Tahun 2007 di makasar dalam bidang perdata mengenai hukum eksekusi menyimpulkan :

Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga (*derden verzet*)

Ada dua pendapat:

- Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti: Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain-lain ;
- Hanya dapat dilakukan atas dasar Hak Milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR./206 Rbg. (sumber varia peradilan)

### C. Duduk Perkara

10. Bahwa Tanah dan Bangunan kios yang telah dilakukan sita eksekusi aquo merupakan tanah dan bangunan Milik Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 february 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2) ;
11. Bahwa berdasarkan No register perkara yaitu No : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, terlihat bahwa perkara didaftarkan oleh Terbantah pada tahun 2007 dimana sekitar 1 (satu) tahun setelah jual beli dilaksanakan sesuai dengan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 february 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH
12. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2008 tanah dan bangunan aquo telah di Wakalkan kepada Pembantah yang bertindak sebagai Ketua Umum pengurus Mesjid jami Baitul Makmur dan disaksikan oleh warga sekitar yang merupakan Jamaah mesjid jami baitul makmur (Bukti P-3) ;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 15 UU No 41 tahun 2004 tentang wakaf "Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila *dimiliki dan dikuasai* oleh Wakif secara sah."

14. bahwa harta benda yang di wakafkan yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 / Rw.07, Kios/toko No.C, Perumnas Klender, kelurahan malaka Jaya Jakarta Timur dengan batas-batas :

- Utara Masjid baitul makmur ;
- Selatan Jl Mawar Merah VII ;
- Timur Kios Milik Sdr. Basir
- Barat Sekolah TK Islam / TPA

Merupakan *Milik dan dikuasai* oleh Ibu Lina Chairina berdasarkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 february 2006 Notaris Agussah Adripisz, (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 (Bukti P-2)

15. Bahwa pada saat pengikraran wakaf di hadapan Jamaah Mesjid jami baitul makmur, ibu Lina Chairina langsung menyerahkan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 february 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna bangunan No 2080 tertanggal (Bukti P-2) yang mana kedua akta tersebut merupakan suatu Akta otentik sesuai dengan ketentuan **Pasal 1868 KUH Perdata** :

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

16. Bahwa dalam Pernyataan/ ikrar wakaf tersebut dinyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut di berikan kepada Mesjid jami baitul Makmur untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya bagi kepentingan mesjid ;
17. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam proses renovasi dan akan di gunakan sebagai Tempat Pendidikan Al-Qur'an (TPA) hal ini sesuai dengan peraturan harta benda wakaf sebagaimana diatur dalam Pasal 22 dan 23 Undang-Undang No 41 tahun 2004 tentang wakaf ;

#### Pasal 22

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi :

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 23

- (1) Penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf.
- (2) Dalam hal Wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.



18. Bahwa pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2009 telah dilaksanakannya Penetapan Sita Eksekusi No.04/2009 Eks Jo.No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim (Bukti P-4) terhadap Sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 / Rw.07, Kios/toko. No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya Jakarta Timur dengan batas-batas :

- Utara Masjid baitul makmur ;
- Selatan Jl Mawar Merah VII ;
- Timur Kios Milik Sdr. Basir
- Barat Sekolah TK Islam / TPA

19. Bahwa sampai terjadinya Sita Eksekusi aquo pada tanggal 13 Agustus 2009, Pembantah tidak mengetahui adanya perkara No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim;
20. Bahwa dengan adanya sita eksekusi aquo telah menghentikan kegiatan renovasi pada bangunan dan sangat meresahkan warga khususnya jamaah Masjid Jami baitul makmur ;
21. Bahwa berdasarkan Pasal 40 Undang-undang No 41 tahun 2004 tentang wakaf :  
Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang :  
a. dijadikan jaminan;  
b. disita;  
c. dihibahkan;  
d. dijual;  
e. diwariskan;  
f. ditukar; atau  
g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.
22. Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah Pembantah uraikan diatas dan didukung oleh bukti-bukti otentik, oleh karena itu kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur dapat memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut ;

#### D. Petitum

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang sah dan benar;
2. Menyatakan Akta Jual beli No:10 / 2006 tertanggal 25 Februari 2006 Notaris Agussah Adripisz, SH adalah sah;

Hal. 4 dari 20 Putusan No.291/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim

3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2080 adalah sah;
4. Menyatakan ikrar / pernyataan wakaf 25 Juni 2008 adalah sah ;
5. Menyatakan tanah dan bangunan kios sesuai dengan pernyataan wakaf 25 Juni 2008 adalah sah sebagai harta benda wakaf dan dilindungi oleh hukum;
6. Mengangkat sita eksekusi No.04/2009 Eks Jo.No. 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim tanggal 13 Agustus 2009;

Apabila majelis hakim yang memeriksa bantahan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Pembantah hadir Kuasa Hukumnyatersebut diatas, sedangkan untuk Terbantah hadir Kuasa Hukumnya yang bernama : Harlan Tua Tambunan, SH dan Kissinger MP.Tambunan, SH, para Advokat dari Kantor Hukum HARLAN TUA TAMBUNAN & REKAN, beralamat di Jl. Kunci No.2, Kp.Ambon, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 130 HIR jo. pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 2003 jo.Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi, Maka Majelis Hakim melalui Hakim Mediator telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Pembantah dibacakan, Kuasa Pembantah menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembantah tersebut, Kuasa Terbantah telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Nopember 2009 yang pada pokoknya sebagai berikut :

isi eksepsi Terbantah

DALAM KONPENSI :

Bahwa Terbantah menolak seluruh dalil-dalil bantahan Pembantah sebagaimana terdapat dalam Surat Bantahannya tertanggal 14 September 2009, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah.

DALAM EKSEPSI :

ditolak ① SURAT KUASA KHUSUS DAN SURAT BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 7 AYAT (5) UURI NOMOR 13 TAHUN 1985 TENTANG BEA MATERAI.

Bahwa pembubuhan tanda tangan yang tidak disertai dengan pencantuman tanggal, bulan dan tahun di atas materai tempel sebagaimana ternyata baik dalam Surat Kuasa Khusus Pembantah tertanggal 26 Agustus 2009, maupun dalam Surat Bantahan Pembantah tertanggal 14 September 2009, adalah merupakan Surat Kuasa Khusus dan Surat Bantahan yang bertentangan dengan ketentuan pasal 7 ayat (5) UU.RI Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai tempel" ;

Bahwa oleh karena pembubuhan tanda tangan yang tidak disertai dengan pencantuman tanggal, bulan dan tahun diatas materai tempel sebagaimana

ternyata di dalam Surat Kuasa Khusus dan Surat Bantahan Pembantah tersebut, maka berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (9) UU.RI Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, yang berbunyi sebagai berikut :

“Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai” ;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (9) tersebut diatas, maka Surat Kuasa Khusus dan Surat Bantahan Pembantah dalam perkara aquo adalah merupakan surat kuasa dan bantahan yang tidak bermeterai (dianggap), sehingga tidak sah dan cacat hukum (null and void), karena bertentangan dengan undang-undang, dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) (vide. Putusan MA.RI Nomor : 1912 K/Pdt/1984, tanggal 17 Oktober 1985, jo. PT.Palangkaraya Nomor : 36/Pdt/1983, tanggal 20 Pebruari 1984, jo.PN.Sampit Nomor : 16/Pdt.G/1983, tanggal 27 Juni 1983) ;

ditolak (2) SURAT KUASA KHUSUS PEMBANTAH TIDAK SAH KARENA TIDAK JELAS DAN TIDAK MERINCI SEHINGGA TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL SURAT KUASA KHUSUS.



Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus Pembantah hanya disebutkan sebagai berikut :

“.....DRS.H.TASMINTO,.....Dalam hal ini bertindak sebagai penerima wakaf atas tanah dan bangunan di.....dengan Akta No.10/2006 tertanggal 25 Februari 2006, Notaris Agussah Adripisz, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080, selanjutnya disebut pemberi kuasa.....dst.” ;

Tanpa menyebutkan dasar penerimaan wakaf tersebut, in casu, Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 Jis, Pasal 19, Pasal 17, Pasal 14 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 6, Pasal 1 angka 6 UU.RI.Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ;

Bahwa Surat Kuasa Khusus yang hanya menyebut kedudukan hukum Pembantah, in casu, Drs.H.Tasminto yang dalam hal ini bertindak sebagai penerima wakaf, tanpa menyebut dasar penerimaan wakaf dimaksud, jelas tidak memenuhi syarat formil sebagai Surat Kuasa Khusus, karena bertentangan dengan ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 6 tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, dan oleh karena itu Surat Kuasa Khusus Pembantah yang demikian tersebut adalah tidak sah, sehingga surat bantahan Pembantah aquo yang dibuat dan diajukan berdasarkan surat kuasa yang tidak sah menjadi tidak sah pula, dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) (vide. Yurisprudensi MA.RI Nomor : 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973, dan Yurisprudensi MA.RI Nomor : 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974) ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terbantah menolak seluruh dalil-dalil Pembantah pada angka 1 s/d angka 3 dan angka 10 s/d 20 di dalam Surat Bantahannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah ;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa sebelum Terbantah mengajukan gugatannya terhadap Ny.Rumani terlebih dahulu Terbantah yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya dari Lembaga Kajian dan Bantuan Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2005, telah menyampaikan surat somasinya (teguran)

tertanggal 1 Desember 2005 kepada Ny.Rumani, beralamat Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.007 Kios C, Kel.Malaka, Kec.Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, yang pada saat itu diterima oleh Imran (anak kandung Ny.Rumani) (Bukti T-1A s/d T-1 C);

4. Bahwa atas somasi tersebut maka pada tanggal 5 Desember 2005, sdr.Anhar (anak laki-laki sulung dari Ny.Rumani) yang pada saat itu mengaku mewakili Ny.Rumani ahli waris Alm. Masri Ma'ruf, sekira pkl.10.00 WIB menghubungi telepon selular milik salah seorang Kuasa Hukum Terbantah, in casu, Kissinger MP.Tambunan, SH, dan mengundang Kuasa Hukum Terbantah agar datang ke rumah tempat tinggal Ny.Rumani tersebut untuk membicarakan secara langsung mengenai permasalahan sehubungan dengan somasi tersebut. Dan pada awal pertemuan tersebut (sekira pkl.19.30 WIB) sdr.Anhar menyampaikan jawaban atas somasi Terbantah, kemudian setelah bernegosiasi dengan Kuasa Hukum Terbantah yang hadir pada pertemuan tersebut ( Kissinger, Santi, SH dan Irman Roy Sihombing, SH) maka diperoleh kesepakatan dari kedua belah pihak tersebut, dimana saat itu sdr. Anhar minta kepada Kuasa Hukum Terbantah untuk segera menuangkan pokok-pokok kesepakatan tersebut dalam suatu surat pernyataan perdamaian untuk itu guna direalisasikan pada pertemuan selanjutnya pada tanggal 12 Desember 2005 (satu minggu). Adapun kesepakatan tersebut pada pokoknya tercatat (tertulis) sebagai berikut :
  - Ny. Rumani diberikan kesempatan untuk berkemas sambil menunggu pengurusan surat-surat tanah berikut bangunan tersebut (sekira 3 bulan) oleh Ny.Surto Uli Tambunan ;
  - Ny.Rumani akan membantu mengurus surat-surat tanah berikut bangunan tersebut ;
  - Line serta teleponnya dibawa oleh Ny.Rumani dengan alasan karena dipergunakan sebagai mata pencarian sebagai penjual (susu kambing) dan sudah banyak pelanggan yang mengetahui nomor telepon tersebut ;
  - Apabila Ny.Surto Uli Tambunan telah selesai mengurus surat-surat tanah berikut bangunan tersebut, supaya menyerahkan asli surat perjanjian dan kwitansi tanda terima pembayarannya kepada Ny.Rumani ;
  - Bahwa uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut diatas dibayar tunai setelah pengurusan surat-surat selesai (Bukti T-2) ;
5. Bahwa sekira pada tanggal 10 Desember 2005, pkl.10.00 WIB, sdr Anhar kembali menelepon Kuasa Hukum Terbantah (Kissinger MP.Tambunan, SH), dan pada waktu itu menyampaikan bahwa Ny.Rumani (mereka) membatalkan kesepakatan damai tersebut diatas tanpa disertai alasan untuk itu ;
6. Bahwa setelah Kuasa Hukum Terbantah berulang kali menghubungi telepon selular sdr.Anhar yang semenjak itu selalu tidak aktif, dan telah berulang kali mendatangi rumah tempat tinggal Ny.Rumani untuk menemui sdr.Anhar maupun Ny.Rumani, namun tidak berhasil karena yang bersangkutan sedang tidak berada di rumah, maka pada tanggal 12 Januari 2006, Terbantah dengan didampingi Kuasa Hukumnya melaporkan perihal peristiwa kongkrit yang dialaminya sebagai korban penipuan dari Ny.Rumani sehubungan dengan Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 1997, diKantor Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.Pol : 78/K/I/RESTRO.JAKTIM, Tanggal 12 Januari 2006, atas nama Ny.Surto Uli Tambunan sebagai Pelapor (Bukti T-3) ;

7. Bahwa sesuai Surat Panggilan Polisi No.Pol : SP.Pgl/S.14/I/2006/Reskrim tanggal 19 Januari 2006, atas nama Rizal Suratno (suami Terbantah) dan Edy Kolopaking (anak Terbantah), maka pada tanggal 23 Januari 2006, Rizal Suratno dan Edy Kolopaking, masing-masing telah diperiksa sebagai saksi oleh Penyidik. Kemudian sesuai Surat Panggilan Polisi No.Pol : SP.Pgl/1205/S.14/II/2006/Reskrim, tanggal 28 Pebruari 2006, atas nama Ny.Surto Uli Tambunan, maka pada tanggal 08 Maret 2006, Terbantah juga telah diperiksa sebagai saksi oleh Penyidik pada Kantor Kepolisian tersebut (Bukti T-4 s/d T-6) ;
8. Bahwa sekira satu minggu setelah pemeriksaannya (sekira) tersebut diatas, Terbantah baru mengetahui bahwa Ny.Rumani telah pergi meninggalkan rumah tinggalnya tersebut yang telah dibayar lunas sesuai harga jual yang disepakati oleh Ny.Rumani beserta suami, Masri Ma'ruf (saat itu masih hidup) dengan Terbantah sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 1997, setelah melihat sendiri bahwa rumah tersebut telah kosong, dan setelah ditanyakan kepada Imelda anak Terbantah, yang tinggal bersebelahan dengan rumah tinggal Ny.Rumani tersebut, serta kepada warga sekitar, maupun kepada Ketua RT.004 Rw. 007, Kel.Malaka, Kec.Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, tidak satupun diantara mereka yang mengetahui perihal kapan, mengapa dan kemana Ny.Rumani beserta anak-anaknya pergi/pindah ? Dan mengenai hal tersebut segera disampaikan Terbantah kepada Penyidik ;
9. Bahwa dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No.Pol.15746/VII/2006/Res.Jt, tanpa tanggal dibulan Juli 2006, yang ditandatangani oleh Daniel Tifaora, Sik, selaku Kasat Reskrim Polres Metro Jakarta Timur, yang disampaikan kepada Terbantah pada pokoknya menerangkan bahwa Ny.Rumani tidak dapat dipersangkakan pasal 378 KUHP dan 372 KUHP berdasarkan petunjuk Penuntut Umum dari Kejaksaan Negeri Jakarta Timur sebagaimana ternyata dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tersebut (Bukti T-7) ;
10. Bahwa selanjutnya Terbantah melalui Kuasa Hukumnya dari Law Office Ampere berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2007, mengajukan gugatannya terhadap Ny.Rumani dengan Register Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tertanggal 31 Agustus 2007, atas nama Ny.Surto Uli Tambunan, sebagai Penggugat melawan Ny.Rumani, sebagai Tergugat, sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatannya tertanggal 28 Agustus 2007 (Bukti T-8A dan T-8B) ;
11. Bahwa atas gugatan Terbantah tersebut maka pada tanggal 09 Januari 2008 putusan dalam Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, dibacakan oleh Majelis Hakim aquo, dengan amarnya antara lain berbunyi sebagai berikut : (Bukti T-9)

**MENGADILI :**

- Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut kios yang berdiri diatasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002, Rw.007, Kios No.C, Kel.Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 134060, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul makmur ;
  - Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
  - Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
  - Barat : Sekolah TK Islam ;
- Memerintahkan kepada Perum Perumnas untuk mencatatkan jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tanggal 4 Pebruari 1997 dalam buku daftar untuk keperluan tersebut ;

- Menghukum Tergugat untuk mengosongkan / menyerahkan tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002, Rw.007, kios No. c, Kel.Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul makmur ;
  - Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
  - Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
  - Barat : Sekolah TK Islam ;

12. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan tersebut diatas, Tergugat maupun pihak yang berkepentingan tidak mengajukan upaya hukum sebagaimana waktu yang ditentukan undang-undang, in casu, 14 hari setelah diberitahukannya putusan aquo sesuai Relas Pemberitahuan Putusan No.243/PJt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 18 Maret 2008 (Bukti T-10), maka sah dan berdasarkan hukum bahwa sejak tanggal 1 April 2008, Putusan Pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dan adalah sah dan berdasarkan hukum pula oleh karena itu telah terjadi jual beli antara Surto Uli Tambunan (Pembeli/Terbantah) dengan Ny.Rumani (Pemilik/Penjual) sebagaimana perjanjian jual beli tanggal 4 Pebruari 1997, dan karena itu pula sejak tanggal 4 Pebruari 1997, Surto Uli Tambunan (Terbantah) adalah pemilik yang berhak atas sebidang tanah berikut: bangunan kios yang terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.007 Kios No.C,Kel.Malaka, Kec.Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :

- Utara : Masjid Baitul makmur ;
- Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
- Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
- Barat : Sekolah TK Islam ;

13. Bahwa oleh karena itu batal demi hukum (null and void) segala perbuatan, in casu, jual beli yang dilaksanakan setelah terjadinya jual beli anantara Surto Uli Tambunan selaku Pembeli (Terbantah) dengan Ny.Rumani (Penjual) pada tanggal 4 Pebruari 1997, yakni jual beli yang dilaksanakan oleh Ny.Rumani (Penjual) dengan Ny.Lina Chairina (Pembeli), atas sebidang tanah berikut bangunan kios yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35, Rt.002 Rw.007, Kios No.C, kel.Malaka, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13450, dengan batas-batas :

- Utara : Masjid Baitul makmur ;
- Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
- Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
- Barat : Sekolah TK Islam ;

14. Bahwa oleh karena itu pula batal demi hukum Akta Jual Beli No 10/2006 tertanggal 25 Pebruari 2006, yang dibuat oleh Agussah Adripisz, Notaris di Jakarta, karena berisikan perbuatan hukum tidak sah, in casu, jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan kios tersebut diatas, yang dilakukan oleh Ny.Lina Chairina (Pembeli) dan Ny.Rumani (Penjual), maka jual beli yang demikian jelas tidak akan dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdata, in casu, "sebab yang halal" ;

15. Bahwa demikian juga batal demi hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ny.Lina Chairina (Wakif) pada tanggal 28 Juni 2008, in casu, mewakafkan tanah beserta bangunan kios tersebut kepada Pembantah (Nazir), dari dan oleh karenanya tidak sah dan cacat hukum Wakaf maupun Ikrar Wakaf yang dilaksanakan terhadap harta wakaf yang tidak dapat diwakafkan karena perolehannya didasarkan pada suatu sebab yang tidak halal, in casu, Ny.Rumani tidak berhak menjual tanah beserta bangunan kios tersebut. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 15 UU. Wakaf

- maka harta benda wakaf tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara tidak sah (vide pasal 15 UJ. Wakaf);
16. Bahwa oleh karena itu berdasarkan uraian pada angka 13 s/d angka 16 jawaban tersebut diatas, maka dalil angka 11,12,13 s/d angka 16, serta angka 18 dalam Surat Bantahan Pembantah naruslah dinyatakan ditolak ;
  17. Bahwa kemudian sekira pada tanggal 1 Agustus 2008, Terbantah bersama-sama dengan Kuasa Hukumnya ketika itu (Erni Simamora, SH, Advokad dari Law Office Ampera, beralamat di Jalan Gunawarman No.51, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan), telah memasang Pengumuman bahwa “ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No.243/Pdt G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Januari 2008, bahwa Surto Uli Tambunan adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah berikut bangunan kios yang merupakan obyek sita eksekusi aquo, namun keesokan harinya Terbantah mendapatkan telah terjadi pengrusakan terhadap papan pengumuman dan pintu depan rumah tersebut ;
  18. Bahwa kemudian Terbantah melaporkan kejadian pengrusakan tersebut ke Kantor Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.Pol : 1430/K/VIII/2008/RES.JT, tertanggal 16 Agustus 2008 (Bukti T-11) ;
  19. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat dari Penyidik dengan No.Pol : B/8603/XII/2008/RES.JT, tertanggal 15 Desember 2008, mengenai Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan yang ditujukan kepada Terbantah selaku Pelapor aquo, maka diketahui Pembantah bahwa Penyidik telah melakukan pemeriksaan terhadap saksi-saksi yang salah satunya adalah Drs. H.Tasminto (Pembantah) (Bukti T-12) ;
  20. Bahwa oleh karena itu jelas Drs. H.Tasminto mengetahui perihal Putusan Pengadilan dalam Perkara No.243/Pdt G/2007/PN.Jkt.Tim, sehingga dalil angka 19, Surat Bantahannya yang menyatakan sebagai berikut :  
“ Bahwa sampai terjadinya Sita Eksekusi aquo pada tanggal 13 Agustus Pembantah tidak mengetahui adanya Perkara No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim” Adalah tidak benar dan berdasarkan hukum, dan merupakan suatu bukti kebohongan konkrit dari Drs.H.Tasminto mengenai hal tersebut, dan karenanya Pembantah yang demikian bukanlah Pembantah yang beritikad baik, dan oleh karena itu dalil angka 19 dalam surat bantahan Pembantah haruslah dinyatakan ditolak ;
  21. Bahwa Terbantah secara pribadi juga telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080 atas nama Ny.Rumani, sebagaimana ternyata dalam surat Terbantah pada bulan Desember 2008 (Bukti T-13A) dan Kwitansi Tanda Terima Pembayaran Uang Pembayaran Pencatatan Pemblokiran aquo tertanggal 23 Desember 2008 (Bukti T-13B) ;
  22. Bahwa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana tersebut di atas Surat Penetapan No.04/2009 Eks. Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 16 Juli 2009 (Bukti T-14A), dan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi No.04/2009 Eks.Jo.No 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Agustus 2009 (Bukti T-14B), maka pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2009, Jurusita Pengadilan aquo telah melaksanakan Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri diatasnya terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 R1.002 Rw.007, Kios No. C, Kel.Malaka, Kcc. Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :
    - Utara : Masjid Baitul makmur ;
    - Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
    - Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
    - Barat : Sekolah TK Islam ;

Oleh karenanya Sita Eksekusi atas sebidang tanah berikut bangunan kios tersebut diatas adalah sah dan berdasarkan hukum ;

23. Bahwa oleh karena Perlawanan / Bantahan aquo pada azasnya tidak menanggihkan eksekusi sesuai dengan ketentuan pasal 207 ayat (3) HIR, maka cukup adil dan bijaksana bila eksekusi riil terhadap obyek sita eksekusi tersebut dapat dilaksanakan ;

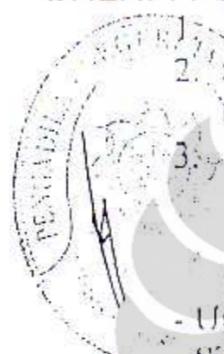
Berdasarkan keseluruhan duduk persoalan yang menjadi dasar dan alasan yang didasarkan kepada bukti-bukti tersebut diatas, maka secara yuridis sangatlah beralasan bagi Terbantah untuk memohon kepada Yth.Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Surat Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 
1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak jujur ;
  2. Menyatakan oleh karena itu menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;
  3. Menyatakan Terbantah, Ny.Surto Uli Tambunan adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut kios yang terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.007, Kios No.C, Kel.Malaka,Kec.Duren Sawit, Jakarta Timur, 13460, dengan batas-batas :
    - Utara : Masjid Baitul makmur ;
    - Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
    - Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
    - Barat : Sekolah TK Islam ;

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Januari 2008 ;

4. Menyatakan oleh karena itu batal demi hukum perbuatan jual beli yang dilaksanakan oleh Ny.Lina Chairina dan Ny.Rumani serta Akta Jual Beli No.10/2006 tertanggal 25 Pebruari 2006, yang dibuat oleh Agussah Adripisz, SH, Notaris di Jakarta ;
5. Menyatakan oleh karena itu pula batal demi hukum ikrar Wakaf yang dilakukan oleh Ny.Lina Chairina kepada Drs. H.Tasminto yang dilaksanakan pada tanggal 25 Juni 2008, serta batal demi hukum segala perbuatan-perbuatan yang dilaksanakan setelah tanggal 4 Pebruari 1997, terhadap tanah berikut bangunan kios tersebut dalam putusan Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Januari 2008 ;
6. Menyerintahkan kepada Drs. H.Tasminto (Pembantah) untuk menyerahkan tanah dan bangunan kios yang berdiri diatasnya terletak di Jl.Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002 Rw.007, Kios No.C, Kel.Malaka, Kec.Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, dengan batas-batas :
  - Utara : Masjid Baitul makmur ;
  - Selatan : Jl.Mawar Merah VII ;
  - Timur : Kios Milik sdr.Basir ;
  - Barat : Sekolah TK Islam ;

Kepada Ny.Surto Uli Tambunan dalam keadaan kosong dan baik ;

7. Menyatakan pula oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Januari 2008, yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 1 April 2008, maka Sita Eksekusi yang dilaksanakan oleh Juru sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 04/2009.Eks.Jo.No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 16 Juli 2009, atas nama Surto Uli Tambunan, selaku Pemohon, sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 04/2009.Eks.Jo.No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Agustus 2009, adalah sah menurut hukum ;

8. Menyatakan pula oleh karena itu Eksekusi riil terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 9 Januari 2008, yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada tanggal 1 April 2008, dan telah dilaksanakan sira eksekusinya telah dilaksanakan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 04/2009 Eks.Jo.No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim tanggal 13 Agustus 2009, dapat dilaksanakan ;
9. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun Pembantah mengajukan Banding, Kasasi, ataupun mengajukan upaya hukum lainnya ;
10. Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara ini ;  
Atau :  
Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa atas jawaban Terbantah tersebut diatas, Kuasa Pembantah telah mengajukan Replik tertanggal 25 Nopember 2009 dan atas Replik Pembantah tersebut, Kuasa Terbantah telah mengajukan Dupliknya tertanggal 2 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Pembantah telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Akta Jual Beli No.10/2006 tertanggal 25 Februari 2006, yang dibuat di hadapan Notaris Agussah Adripisz, SH, bukti P-1 ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangun No.208 atas nama Lina Chairina, bukti P-2 ;
3. Pernyataan Wakaf tertanggal 25 Juni 2003, bukti P-3 ;

Bukti-bukti tersebut berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbantah untuk menguatkan dalil-dalil bentahannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2005, dari Ny.Surto Uli Tambunan sebagai Pemberi Kuasa kepada Para Penasehat Hukum dari Lembaga Kajian dan Bantuan Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta sebagai penerima Kuasa, bukti T-1A ;
2. Surat Somasi tertanggal 1 Desember 2005, dari Kuasa Hukum Ny.Surto Uli Tambunan kepada Ny.Rumani beserta ahli waris dari Alm. Masri Ma'ruf, bukti T-1B ;
3. Surat Tanda Terima Somasi tertanggal 1 Desember 2006, bukti T-1C ;
4. Catatan Kuasa Hukum Ny.Surto Uli Tambunan mengenai pokok-pokok Kesepakatan Damai sebagai hasil pertemuan dengan sdr.Anhar (anak laki-laki sulung/ mewakili ahli waris Masri Ma'ruf) yang dilaksanakan ditempat tinggal Ny>rumani pada tanggal 5 Desember 2005, Bukti T-2 ;
5. Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.Pol.78/K/I/RESTRO JAKTIM, tanggal 12 Januari 2006, bukti T-3 ;
6. Surat Panggilan Polisi No.Pol : SP.Pgl/ / S.14/I/2006/Reskrim, tanggal 19 Januari 2006, Bukti T-4 ;
7. Surat Panggilan Polisi No.Pol : SP.Pgl/1205/S.14/II/2006/Reskrim, tanggal 28 Februari 2006, bukti T-5 ;

8. Surat No.Pol 15746/VII/2006/Res.Jt, tertanggal Juli 2006, perihal Pen.beritahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), bukti T-6 ;
9. Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2007, dari Ny.Surto Uli Tambunan selaku Pemberi Kuasa kepada Advokat dari Law Office Ampera, bukti T-7A ;
10. Surat Gugatan tertanggal 28 Agustus 2007, yang terdaftar dengan register Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tanggal 31 Agustus 2007, bukti T-7B ;
11. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor : 243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Januari 2008, bukti T-8 ;
12. Rejaas Pemberitahuan Isi Putusan No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tertanggal 18 Maret 2008, bukti T-9 ;
13. Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.Pol 1430/K/VIII/2008/RES.JT, tertanggal 16 Agustus 2008, bukti T-10 ;
14. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.Pol : B/8603/XII/2008/Rcs.JT, tertanggal 15 Desember 2008, bukti T-11 ;
15. Surat tertanggal 22 Desember 2008, dari Terbantah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur, mengenai Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080, Bukti T-12A ;
16. Kwitansi Biaya Permohonan Blokir tertanggal 23 Desember 2008, mengenai Pencatatan Blokir (SPOPP-3.38) HGB.2080, bukti T-12B ;
17. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04/2009 Eks. Jo No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tertanggal 16 Juli 2009, bukti T-13A ;
18. Berita Acara Sita Eksekusi No.04/2009 Eks.Jo. No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tertanggal 13 Agustus 2009, bukti T-13B ;

Bukti-bukti tersebut berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, kecuali bukti T-4 s/d T-7B dan T-10, hanya berupa fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, selain bukti tertulis, Kuasa Pembantah juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi i.H.Baidowi :

- Bahwa saksi mengetahui pelaksanaan ikrar wakaf pada tanggal 25 Juni 2008, saat itu Ny.Lina Chairina tidak hadir, yang hadir saat itu adalah ayah kandung Ny.Lina Chairina ;
- Bahwa penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Akta Jual Beli No.10/2006 tanggal 25 Pebruari 2006, dilakukan oleh ayah kandung Ny.Lina Chairina kepada Drs. H.Tasminto selaku Ketua Umum Pengurus Masjid Baitul Makmur ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ayah kandung Ny.Lina Chairina telah diberikan kuasa oleh Ny.Lina Chairina untuk mewakilinya dalam pelaksanaan ikrar wakaf tersebut ;
- Bahwa pada saat pelaksanaan ikrar wakaf tersebut saksi tidak melihat adanya Surat Kuasa dari Ny.Lina Chairina kepada ayah kandungnya ;
- Bahwa pelaksanaan ikrar wakaf tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf ;
- Bahwa tanah yang diwakafkan tersebut lokasinya berdempetan dengan Mesjid Baitul Makmur ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang diwakafkan itu diperuntukkan untuk Taman Pendidikan Alquran (TPA) ;
- Bahwa saksi tidak pernah berbicara dengan Ny.Lina Chairina mengenai tanah yang diwakafkan itu ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ny.Surto Uli Tambunan ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Ny.Rumani dengan Ny.Surto Uli Tambunan mengenai jual beli sebidang tanah berikut bangunan kios tersebut ;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika Drs. H.Tasminto pernah dipanggil oleh Penyidik dari Polres Jakarta Timur sehubungan dengan laporan Ny.Surto Uli Tambunan tentang pengrusakan pintu rumah/ kios yang di wakafkan tersebut ;
2. Saksi Drs.H.SUWARNO :
- Bahwa pada saat pelaksanaan ikrar wakaf tanggal 25 Juni 2008, ada penyerahan Sertifikat HGB, Akta Jual Beli No.10/2006 tanggal 25 Pebruari 2006 dan PBB kios/ runiah yang diwakafkan, yang diserahkan oleh ayah kandung Ny.Lina Chairina kepada Drs. H.Tasminto selaku Ketua Umum Pengurus Mesjid Baitul Makmur ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ayah kandung Ny.Lina Chairina telah diberikan kuasa oleh Ny.Lina Chairina untuk mewakili Ny.Lina Chairina dalam pelaksanaan ikrar wakaf tersebut ;
  - Bahwa pada saat pelaksanaan ikrar wakaf tersebut saksi tidak melihat adanya Surat Kuasa dari Ny.Lina Chairina kepada ayah kandungnya ;
  - Bahwa pelaksanaan ikrar wakaf tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf ;
  - Bahwa tanah yang diwakafkan tersebut lokasinya berdempetan dengan Mesjid Baitul Makmur ;
  - Bahwa tanah yang diwakafkan itu diperuntukkan untuk Taman Pendidikan Alquran (TPA) ;
  - Bahwa saksi tidak pernah berbicara dengan Ny.Lina Chairina mengenai tanah yang diwakafkan itu ;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Ny.Surto Uli Tambunan ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Ny.Rumani dengan Ny Surto Uli Tambunan mengenai jual beli sebidang tanah berikut bangunan kios tersebut ;
  - Bahwa saksi tidak tahu jia Drs. H.Tasminto pernah dipanggil oleh Penyidik dari Polres Jakarta Timur sehubungan dengan laporan Ny.Surto Uli Tambunan tentang pengrusakan pintu rumah / kios yang diwakafkan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, selain bukti tertulis, Kuasa Terbantuh juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memchrikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi Santi, SH :

- Bahwa saksi adalah salah seorang Kuasa Hukum daro Lembaga Kajian dan Bantuan Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta (LKBH) yang pernah diberi kuasa oleh Ny.Surto Uli Tambunan untuk bertindak sebagai Kuasa Hukumnya ;
- Bahwa saksi mengetahui ada surat jual beli kios / rumah antra alm. Buyung/ Ny.Rumani kepada Ny.Surto Uli Tambunan (Ny.Ritzal Suratno) seharga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) secara cicilan atas permintaan Ny.Rumani, karena mereka masih menempati kios / rumah tersebut untuk menyelesaikan kuliah anaknya di IKIP, sekarang Universitas Jakarta ;
- Bahwa saksi pernah “menyegel/ menempelkan” pengumuman, setelah meminta ijin kepada ketua RT setempat, bahwa rumah/kios tersebut yang pada akhir bulan Desember 2005 telah ditinggal pergi oleh Ny.Rumani dan anak-anaknya sedang berada dalam sengketa, dan berdasarkan pengumuman tersebut saksi yakin para tetangga Alm.

Buyung/Ny.Rumani atau warga sekitar tahu bahwa kios / rumah tersebut sedang dalam sengketa ;

2. Saksi Erdang Sukandar :

- Bahwa benar telah terjadi jual beli antara Ny.Rumani beserta Pak Ma'ruf/Buyung (suami Ny.Rumani) dengan Ny.Surto Uli Tambunan terhadap sebidang tanah berikut bangunan kios milik Ny.Rumani yang saat ini menjadi objek perkara aquo ;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut, dan dari awal hingga sekarang saksi masih tetap menjabat sebagai Ketua Pembangunan Masjid Baitul Makmur ;
- Bahwa masyarakat sekitar sudah tahu dan bukan rahasia lagi jika kios / rumah yang ditempati Alm. Buyung/ Ny.Rumani sudah terlebih dahulu dijual oleh Alm. Buyung serta Ny.Rumani kepada Ny.Surto Uli Tambunan (Ny. Ritzal Suratno) ;
- Bahwa saksi sengaja tidak mau menghadiri pelaksanaan ikrar wakaf pada tanggal 25 Juni 2008 tersebut, karena saksi tahu persis jika kios / rumah yang hendak diwakafkan tersebut sudah terlebih dahulu dijual oleh Ny.Rumani beserta Pak Ma'ruf (Alm. Buyung) kepada Ny.Surto Uli Tambunan ;
- Bahwa Ny.Rumani beserta anak-anaknya pindah dari kios / rumah tempat tinggalnya tersebut pada malam hari ;
- Bahwa ada batas pagar antara kios / rumah Ny.Rumani dengan Masjid Baitul Makmur ;

3. Saksi Sugiri :

- Bahwa saksi adalah teman akrab dan teman bermain sekaligus tetangga Alm. Buyung serta Ny.Rumani ;
- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Alm.Buyung serta Ny.Rumani untuk menjual kios / rumah tersebut secara diam-diam kepada orang lain ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Ny.Rumani menjual lagi rumah / kios tersebut kepada Ny.Lina Chairina, karena sepengetahuan saksi kios / rumah tersebut sekitar tahun 1997 telah dijual oleh Al. Buyung serta Ny.Rumani kepada Ny.Surto Uli Tambunan (Ny.Ritzal Suratno) ;
- Bahwa saksi baru menegtahui jika rumah / kios tersebut dihibahkan oleh Ny.Lina Chairina kepada Drs. H.Tasminto (Ketua Umum Pengeurus Masjid Bitul Makmur) setelah saksi membaca tulisan yang ditempelkan pada dinding kios / rumah tersebut, sekitar 2 tahun yang lalu (tahun 2008) ;
- Bahwa saat ini kios / rumah tersebut dalam keadaan kosong ;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, baik Kuasa Pembantah maupun Kuasa Terbantah telah mengajukan kesimpulannya yang masing-masing tertanggal 11 Pebruari 2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya selain mengajukan jawaban atas gugatan Pembantah, Terbantah juga telah mengajukan eksepsi dengan dalil sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Khusus dan surat bantahan Pembantah tidak sah dan cacat hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat (5) U.U.RI. Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai ;
2. Surat Kuasa Khusus Pembantah tidak sah karena tidak jelas dan tidak merinci sehingga tidak memenuhi syarat formil Surat Kuasa Khusus ;

Menimbang, bahwa menurut Terbantah pada materi eksepsinya point 1, mendalilkan bahwa dalam pasal 7 ayat (5) Undang-undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai, disebutkan jika sebuah surat yang dibubuhi oleh materai sebagian tanda tangannya harus diatas kertas dan sebagian lagi diatas meterai tempel, sehingga jika tidak dipenuhi maka menurut pasal 7 ayat (9) Undang-undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai, maka surat tersebut dianggap tidak bermeterai, sehingga Surat Kuasa Khusus tersebut tidak ada yang mengenai meterai tempelnya ;

Menimbang, bahwa namun demikian, pasal 8 Undang-undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai, menyatakan jika suatu surat yang bea meterainya kurang atau tidak dilunasi atau dianggap tidak bermeterai, langsung menjadi batal dan tidak sah, dalam pasal tersebut hanya diatur jika hal itu terjadi maka pemegang dokumen tersebut akan dikenakan denda sebesar 200% (dua ratus persen) dari bea materai yang wajar dengan cara permeteraian kemudian ;

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun Surat Kuasa Khusus Pembantah dianggap tidak bermeterai, namun Surat Kuasa Khusus tersebut tidaklah menjadi batal dan tidak sah, dan Kuasa Hukum Pembantah hanya dikenakan denda sebesar 200% saja dari bea meterai yang wajar dengan cara penempelan meterai senilai denda tersebut dan dapat dilakukan kemudian, sehingga dengan demikian materi eksepsi Terbantah pada point 1 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam materi eksepsinya pada point 2, Terbantah menyatakan jika Surat Kuasa Khusus Pembantah tidak sah karena tidak menyebutkan dasar penerimaan wakaf oleh Pembantah, sehingga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan dalam pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 6 tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis teliti Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Pembantah kepada Kuasa Hukumnya, ternyata dalam Surat Kuasa Khusus tersebut telah dicantumkan identitas Pemberi dan Penerima Kuasa, menyebutkan objek masalah dan siapa yang menjadi subyeknya, serta telah pula disebutkan mengenai kompetensi relatif maupun absolut dimana Surat Kuasa Khusus tersebut akan digunakan ;

Menimbang, bahwa dengan telah disebutkan hal-hal tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Surat Kuasa Khusus dari Pembantah kepada Kuasa Hukumnya tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 6 tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, dan mengenai dasar penerimaan wakaf oleh Pembantah menurut Majelis harusnya disebutkan dalam posita gugatan Pembantah dan hal tersebut sudah dilakukan oleh Pembantah dalam surat gugatannya, sehingga dengan demikian materi eksepsi point 2 ini pun harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi yang diajukan oleh Terbantah haruslah ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok dalam gugatan Pembantah adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pembantah adalah Nazhir/Penerima Wakaf atas tanah dan bangunan kios yang terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/Rw.07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli No.10/2006 tertanggal 25 Februari 2006, Notaris Agussah Adripisz, SH dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080, berdasarkan ikrar wakaf tertanggal 25 Juni 2008 ;
- Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.04/2009 Eks.Jo.No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, tertanggal 16 Juli 2009, terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas telah dilakukan sita eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Agustus 2009, sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi No.04/2009 Eks.Jo.No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim ;
- Bahwa menurut Pembantah, sita eksekusi yang telah dilakukan tersebut tidak sah karena tanah dan bangunan tersebut diatas telah terlebih dahulu diwakafkan oleh Ny. Lina Chairina pada tanggal 25 Juni 2008 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembantah tersebut, Terbantah telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbantah telah membeli tanah dan bangunan kios yang terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/Rw.07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 1997 dari Ny.Rumani ;

Bahwa berdasarkan kesepakatan damai tanggal 12 Desember 2005, telah disepakati hal-hal sebagai berikut :

12. Ny.Surto Uli Tambunan bersedia memberikan tambahan uang pembelian sebidang tanah berikut bangunan tersebut kepada Ny.Rumani yakni sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan syarat – syarat sebagai berikut :

- Ny. Rumani diberikan kesempatan untuk berkemas sambil menunggu pengurusan surat-surat tanah berikut bangunan tersebut (sekitar 3 bulan) oleh Ny.Surto Uli Tambunan ;
  - Ny. Rumani akan membantu mengurus surat-surat tanah berikut bangunan tersebut ;
  - Line serta teleponnya dibawa oleh Ny.Rumani dengan alasan karena dipergunakan sebagai mata pencaharian sebagai penjual (susu kambing) dan sudah banyak pelanggan yang mengetahui nomor telepon tersebut ;
  - Apabila Ny.Surto Uli Tambunan telah selesai mengurus surat-surat tanah berikut bangunan tersebut, supaya menyerahkan asli surat perjanjian dan kwitansi tanda terima/pembayarannya kepada Ny.Rumani ;
- Bahwa uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut diatas dibayar tunai setelah pengurusan surat-surat selesai (Bukti T-2) ;
- Bahwa ternyata kesepakatan damai tersebut telah dibatalkan secara sepihak oleh pihak Ny.Rumani tanpa alasan yang jelas ;
  - Bahwa atas perbuatan Ny.Rumani tersebut Terbantah telah melaporkannya kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.Pol : 78/K/1/RESTRO.JAKTIM, tanggal 12 Januari 2006 ;
  - Bahwa satu minggu setelah Terbantah diperiksa oleh Penyidik dari Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur, Terbantah baru mengetahui jika Ny.Pumani dan anak-anaknya telah pergi meninggalkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/Rw.07,

kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, secara diam-diam ;

- Bahwa Terbantah kemudian mengajukan gugatan kepada Ny.Rumani di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No.243/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, yang telah diputus pada tanggal 9 Januari 2008 ;
- Bahwa dalam putusan tersebut dinyatakan jika Terbantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan kios yang terletak Jl. Mawar Merah VII Blok 35 Rt.002/Rw.07, kios/toko No.C, Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Jakarta Timur, ;
- Bahwa Putusan tersebut diatas telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), karena sampai batas waktu yang ditentukan tidak ada pihak yang mengajukan banding terhadap isi putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa dari apa yang didalilkan oleh Pembantah telah disangkal dan dibantah oleh Terbantah, oleh karena itu dengan hukum pembuktian, maka sudah seharusnya upaya pembuktian dibebankan lebih dahulu kepada pihak yang mendalilkan tersebut, yaitu kepada Pembantah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Pembantah telah mengajukan bukti-bukti untuk itu berupa surat yang diberi tanda P-1 s/d P-3 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan pihak Terbantah untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti untuk itu berupa surat yang diberi tanda T-1 s/d T-13B dan 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian pertimbangan pokok perkara ini, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, namun terhadap bukti-bukti yang walau tanpa disertai aslinya tetapi tidak dibantah oleh pihak Terbantah, maka Majelis dapat menerimanya sebagai Lukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa P-1 adalah berupa Akta Jual Beli No.10/2006 tertanggal 25 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Agussah Adripisz, SH, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut dikatakan jika Ny.Lina Chairina telah membeli objek sengketa dari Ny.Rumani dan anak-anaknya selaku ahli waris dari Alm. Masri Ma'ruf, pada tanggal 25 Pebruari 2006 ;

Menimbang, bahwa atas jual beli tersebut telah dilakukan perubahan nama pemegang hak atas objek sengketa dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2080, dari atas nama Ny.Rumani kepada Ny.Lina Chairina (vide bukti P-2) ;

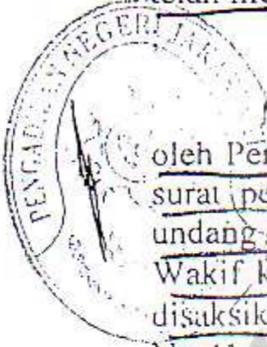
Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2008, atas objek sengketa tersebut telah diwakalkan oleh Ny.Lina Chairina kepada Pembantah sebagai tercantum dalam Ikrar Wakaf tertanggal 25 Juni 2008, dimana atas ikrar tersebut dibenarkan oleh para saksi yang diajukan oleh Pembantah (vide bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa namun demikian para saksi yang diajukan oleh Terbantah ternyata menyatakan jika pada saat ikrar wakaf tersebut dibuat, yang melakukannya adalah ayah kandung dari Ny.Lina Chairina dan pada saat itu para saksi tersebut tidak melihat adanya Surat Kuasa dari Ny.Lina Chairina kepada ayah kandungnya tersebut untuk melakukan Ikrar Wakaf ;

Menimbang, bahwa pasal 18 Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang wakaf berbunyi sebagai berikut :

~ Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk Kuasanya dengan Surat Kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi “ ;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal tersebut terlihat jelas jika Wakif tidak hadir karena suatu alasan yang sah, maka Wakif tersebut harus menunjuk seorang Kuasa untuk melakukan ikrar wakaf dengan Surat Kuasa yang disaksikan oleh sedikitnya 2 (dua) orang saksi, namun dalam ikrar wakaf yang dilakukan pada tanggal 25 Juni 2008 tersebut, ternyata para saksi yang diajukan oleh Pembantah menyatakan tidak melihat adanya surat kuasa dari Ny.Lina Chairina kepada ayah kandungnya untuk melaksanakan ikrar wakaf dimaksud, selain itu juga ketidakhadiran Ny.Lina Chairina dalam ikrar wakaf tersebut tidak disebutkan, apakah oleh karena alasan yang dibenarkan oleh hukum atau tidak, sehingga ikrar wakaf tertanggal 25 Juni 2008 tersebut menurut hemat Majelis telah menyalahi aturan dalam pasal 18 Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang wakaf ✓



Menimbang, bahwa selain itu setelah Majelis perhatikan bukti P-3 yang diajukan oleh Pembantah, ternyata bukti P-3 bukan merupakan ikrar wakaf, melainkan hanyalah surat pernyataan tertanggal 25 Juni 2008, karena dalam pasal 17 ayat (1) Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang wakaf, dikatakan : “ ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir dihadapan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakif) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi “, selain itu dalam pasal 17 ayat (2) Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang Wakaf, dikatakan “ ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW “ ; ✓

Menimbang, bahwa dengan demikian jelas bahwa Surat Pernyataan tertanggal 25 Juni 2008 yang dikatakan oleh Pembantah sebagai ikrar wakaf bukanlah ikrar wakaf sebagaimana dimaksud oleh Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang wakaf, karena selain dilakukan oleh ayah kandung Ny.Lina Chairina tanpa adanya Surat Kuasa dari Ny.Lina Chairina, Surat Pernyataan tersebut tidak dibuat dihadapan seorang PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakif) dan belum dituangkan dalam sebuah Akta Wakaf, sehingga belum terjadi penyerahan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang Wakaf ;

Menimbang, bahwa selain itu juga pasal 15 Undang-undang No.41 tahun 2004 tentang Wakaf, dikatakan jika harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan jika dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah, sedangkan dalam perkara ini berdasarkan bukti T-8 yang diajukan Terbantah, ternyata objek perkara aquo telah dinyatakan sebagai milik dari Terbantah dan putusan tersebut juga telah memiliki kekuatan hukum tetap, karena Terbantah dalam perkara ini telah lebih dahulu melakukan jual beli terhadap objek perkara aquo dari Ny.Rumani berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Februari 1997 : ✓

Menimbang, bahwa kepemilikan Terbantah atas objek perkara aquo juga dikuatkan oleh saksi dari Terbantah yang bernama Endang Sukandar dan saksi Sugiri yang menyatakan mereka mengetahui jika objek perkara telah lebih dahulu dijual kepada Terbantah sebelum dijual kepada Ny. Lina Chairina oleh Ny.Rumani, sehingga dengan demikian jelas bahwa Ny.Lina Chairina bukanlah pemilik dari objek perkara yang sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Pembantah harus dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar dan gugatan yang diajukan oleh Pembantah haruslah ditolak ;

Untuk saian resmi sesuai dengan aslinya perkara perdata No. 291/Pdt.G./2009/ PN.Jkt.Tim. diberikan kepada TERBANTAH atas permintaannya secara lisan pada tanggal : 6 April 2010 ;

Jakarta, 6 April 2010

PANITERA / SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR



H. BASTARIAL, SH.MH.  
NIP : 19560821-198603-1-003.

Biaya-biaya

1. Materai ..... Rp. 6.000,-
2. Leges ..... Rp. 3.000,-
3. Upah tulis..... Rp. 6.300,-
- Jumlah ..... Rp. 15.300,-