

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

- 1) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 375/Pdt.G/2011, tanggal 19 Oktober 2011, antara Feriyana Juliani (Penggugat) dengan Ny,Fandriyani/Nie Lien (Tergugat 1) dan Adi Wijaya (Tergugat II), yang dalam amar putusannya menyatakan bahwa mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan Verstek. Sebagai pertimbangan majelis (rasio decidendi) dalam keputusan ini adalah: a. Tergugat telah dipanggil dengan patut tidak hadir, sehingga mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek; b. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi; c. Jual beli rumah adalah sah antara Penggugat dan para Tergugat atas rumah yang terletak di Jln Sidosermo PDK V nomor 377 Surabaya seluas 300 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1272. Putusan Nomor: 375/Pdt.G/2011 ini sebetulnya adalah keputusan Pengadilan Negeri Surabaya untuk perkara sengketa pinjam meminjam uang antara Feriyana Juliani (Penggugat) dengan Ny,Fandriyani/Nie Lien (Tergugat 1) dan Adi Wijaya (Tergugat II), yang dijadikan dasar mendapatkan penetapan eksekusi Nomor: 22/EKS/2013/PN.Sby, Jo. Nomor; 375/Pdt.G/2011/PN.Sby yaitu surat penetapan eksekusi yang dikeluarkan sembilan tahun sebelumnya. Dengan demikian penetapan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar

mengajukan permohonan pengosongan rumah yang kepemilikannya sudah beralih pada pihak ketiga, yang diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak tercantum dalam amar putusan tersebut, sehingga putusan tersebut menjadi *non executable*. Selain itu putusan inipun pernah diajukan untuk memperoleh penetapan eksekusi Nomor 22/Eks/2013/PN.Sby, tertanggal 12 Mei 2014 juncto Putusan Nomor 375/Pdt.G/2011, tanggal 29 November 2011, yang mendapatkan perlawanan hukum oleh pihak ketiga lain, melalui proses persidangan di tingkat Pengadilan pertama yaitu PN. Surabaya, putusan Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby. tertanggal 2 Februari 2015.

- 2) Pihak pemilik sah tanah dengan bangunan di atasnya yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik yang diperoleh sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku di Indonesia, memperoleh jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah, dimana terdapat penegasannya melalui suatu mekanisme yang dinamakan “pendaftaran tanah” atau “Recht Kadaster”. Perlawanan dilakukan dengan cara mengajukan tuntutan hak. dengan tujuan memperoleh didaptnya perlindungan hukum oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting*. Tindakan *eigenrichting* dilarang oleh hukum meskipun dalam rangka memperjuangkan atau melaksanakan hak. Suatu perkara diajukan ke pengadilan dengan tujuan mendapatkan pemecahan atas permasalahan hukum yang dihadapi. Pemilik sah dapat mengajukan upaya perlawanan (*verzet*) yang diajukan sebagai pihak termohon eksekusi dengan tujuan:

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

Perlawanan pihak termohon eksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi tidak mutlak menunda jalannya eksekusi. Upaya hukum dalam perkara perdata terdiri dari:

- a. Upaya hukum biasa, yaitu:
  - a) Perlawanan/Verzet;
  - b) Banding;
  - c) Kasasi.
- b. Upaya hukum luar biasa, yaitu:
  - a) Peninjauan Kembali;
  - b) Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)

#### 4.2. Saran

- 1) Rasio decidendi untuk penetapan putusan suatu perkara hukum sudah sesuai dengan obyek perkara hukum yang diputuskan, namun pihak yang berkompeten di bidangnya terutama sebagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan eksekusi atas keputusan tersebut masih perlu meneliti dan mempelajari lebih terperinci dan seksama, apakah penetapan keputusan hukum tersebut sudah dipergunakan untuk obyek yang sesuai dalam amar

putusan atau tidak, sehingga tidak melakukan upaya paksa yang dapat merugikan pihak yang dieksekusi.

- 2) Perlu diupayakan pembelajaran yang lebih banyak pada persoalan hukum perdata seperti pada kasus eksekusi pengosongan rumah secara paksa, dengan membahas contoh-contoh kasus hukum yang terjadi, agar pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan upaya hukum yang benar sesuai ketentuan yang berlaku, serta memahami langkah-langkah yang harus ditempuh.

