

BAB II

RATIO DECIDENDI PENGOSONGAN RUMAH DALAM PUTUSAN

NOMOR: 375/PDT.G/2011/PN.SBY

2.1. Identifikasi Masalah Eksekusi Pengosongan Rumah

Eksekusi Pengosongan rumah yang beralamat di jalan Sidosermo PDK VA/Kav.377. kronologinya dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Bermula dari sebuah surat yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor: W14.U1/16893/Hk.02/8/2022, tertanggal 9 Agustus 2022, tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan, berdasarkan Penetapan Nomor: 22/EKS/2013/PN.Sby, Jo. Nomor; 375/Pdt.G/2011/PN.Sby, yang menyebutkan bahwa eksekusi pengosongan rumah akan dilaksanakan pada hari Rabu, Tanggal 24 Agustus 2022. Surat penetapan nomor 22/EKS/2013/PN.Sby adalah surat penetapan eksekusi yang dikeluarkan sembilan tahun sebelumnya, merupakan penetapan eksekusi atas kelanjutan perkara perdata yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Penetapan Nomor Nomor 375/Pdt.G/2011/PN.SB, tanggal 19 Oktober 2011 antara Feriyana Juliani (Penggugat), dengan Ny,Fandriyani/Nie Lien (Tergugat 1 dan Adi Wijaya (Tergugat II).
- 2) Pihak lain yaitu Drs. H. Fachurrozi, Ec, yang merasa juga telah membeli rumah dengan obyek yang sama dalam perkara di atas, terkejut membaca berita di suatu harian tentang rencana eksekusi pengosongan rumah

tersebut dengan Penetapan Eksekusi Nomor 22/Eks/2013/PN.Sby, tertanggal 12 Mei 2014 juncto Putusan Nomor 375/Pdt.G/2011, tanggal 29 November 2011, lalu mengajukan perlawanan hukum, melalui proses persidangan di tingkat Pengadilan pertama yaitu PN. Surabaya, tapi kalah dengan penetapan Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby, tertanggal 2 Februari 2015. Setelah kalah dalam pengadilan pertama lalu mengajukan banding ke pengadilan tingkat kedua yaitu Pengadilan Tinggi Surabaya, dan upaya inipun gagal dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 427/PDT.PLW/2015/PT SBY, tanggal 19 November 2015 yang menguatkan keputusan PN Surabaya. Akhirnya melakukan upaya kasasi sampai dengan Peninjauan Kembali (PK) tetap kalah melalui Keputusan Kasasi Mahkamah Agung dengan Penetapan Nomor: 367 PK/Pdt/2021.

- 3) Selama proses pengadilan di tingkat Mahkamah Agung Drs. H. Fachurrozi, Ec memasang pengumuman rumah dijual, yang mana rumah tersebut diminati oleh dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani, lalu melalui proses jual beli sesuai perosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu melalui notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan pengujian keabsahan kepemilikan rumah tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wilayah Surabaya yang menyatakan bahwa rumah tersebut bersertifikat resmi yang dikeluarkan oleh BPN atas nama Drs. H. Fachurrozi, Ec. Sehingga transaksi jual belipun terjadi dengan harga normal yang ada di pasaran, sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Nama dr. Ni Putu Lucke

Savitri Maharani, sebagai proses pendaftaran dan pengalihan atas Hak Atas Tanah secara resmi sesuai ketentuan perundang-undangan.

- 4) Sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan di atasnya, setelah menerima surat penetapan eksekusi di atas, maka sebelum dilakukan eksekusi, meminta bantuan penasihat hukum untuk melakukan upaya hukum dengan menyurati pihak Pengadilan Negeri Surabaya pada Tanggal 18 Agustus 2022 selaku penerbit surat. Namun tidak mendapatkan tanggapan.
- 5) Sebelum eksekusi pengosongan, dilakukan sosialisasi di Kantor Kepolisian Polresta Surabaya, dimana pada saat pertemuan tersebut sudah dijelaskan oleh pemilik sah rumah melalui pengacaranya, bahwa objek yang akan dieksekusi untuk dikosongkan adalah milik dari dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani, dengan menunjukkan bukti sah kepemilikan tanah dengan alat bukti Sertifikat Hak Milik, yang mana dalam hal ini tidak disebutkan dalam amar putusan pengadilan sebagai tergugat ataupun ikut tergugat. Namun upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari pihak yang mengajukan permintaan eksekusi pengosongan, maupun pihak-pihak lain seperti juru sita dan kepolisian.
- 6) Akhirnya Pengosongan secara paksa dilakukan pada hari sesuai tanggal perintah pengosongan, yaitu pada tanggal 24 agustus 2022.
- 7) Pihak pemilik sah rumah sebagai korban pengosongan paksa, kemudian meminta bantuan penasehat hukum untuk mempelajari kasus sengketa tanah yang sebenarnya terjadi. Dari hasil mempelajari dokumen direktori

keputusan pengadilan atas kasus sengketa tanah tersebut ternyata merupakan kasus hutang piutang antara Feriyana dengan Ny.Fandriyana/ Nie Lien istri dari Adi Wijaya yang perjanjiannya ditandatangani di depan notaris (warmek). Kasus ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya yang memenangkan pihak pemberi pinjaman. Dalam perkara ini sebagai penggugat adalah Feriyana, dengan Ny,Fandriyani/Nie Lien (Tergugat 1 dan Adi Wijaya (Tergugat II).

- 8) Setelah mempelajari semua dokumen, lalu dilakukan gugatan perbuatan melanggar hukum karena perolehan tanah yang dilakukan oleh Feriyana tidak sesuai dengan ketentuan Perolehan Hak Atas Tanah, serta perbuatan melawan hukum karena secara paksa tetap melakukan permintaan pengosongan padahal sudah diijelaskan padasaat sosialisasi tersebut oleh dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani melalui penasehat hukumnya kepada Pihak yang meminta pengosongan secara paksa tanpa memperhatikan kondisi yang ada pada saat itu bahwa abjek yang disengketakan sudah beralih secara resmi kepada pemilik yang lain, sehingga pihak pemilik sebelumnya sudah tidak lagi punya hubungan dengan kepemilikan objek sengketa.
- 9) Akhirnya dari proses pengadilan yang memakan waktu panjang sejak pengajuan gugatan yaitu 18 Agustus 2022, melauai pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dimenangkan oleh dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani selaku pemilik sah dari tanah yang di sengketakan berdasarkan Keputusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1667 K/Pdt/2024.

2.2. Gugatan dan Para Pihak dalam Perkara

1) Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 375/Pdt.G/2011

Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 375/Pdt.G/2011 diambil tanggal 19 Oktober 2011 yang dalam amar putusannya menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak hadir; mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan Verstek; menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi; menyatakan sah jual beli rumah 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; menghukum para Tergugat untuk menerima kekurangan harga rumah sebesar Rp.171.000.000,- (seratus juta tujuh puluh satu juta rupiah); menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sidosermo PDK B Nomor 377 Surabaya luas 300 M2 beserta Sertifikat Hak Milik No.1272 setelah dibayar kekurangannya oleh Penggugat sebesar Rp.171.000.000,- (seratus tujuh puluh satu juta rupiah) dalam keadaan kosong dari penghunian orang atau barang.

a. Gugatan :

Materi gugatan dalam perkara ini adalah perbuatan ingkar janji /wan prestasi, jual beli rumah 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

b. Para pihak dalam perkara :

a) Penggugat : Feriyana Juliani.

b) Tergugat : Ny,Fandriyani/Nie Lien (Tergugat 1) dan Adi Wijaya
(Tergugat II).

2) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby

Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby, diambil tanggal 2 Februari 2015 yang dalam amar putusannya menolak perlawanan Pelawan.

a. Perlawanan :

Materi perlawanan dalam perkara ini adalah Penangguhan eksekusi pengosongan dan keabsahan pemilik tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Sidosermo PDK V Nomor 377, Surabaya, seluas 300 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1272

b. Para pihak dalam perkara :

a) Pemohon Perlawanan : Drs. Fachurrozi, Ec.

b) Terlawan : Feriyana Juliani..

c) Para turut terlawan : Ny,Fandriyani/Nie Lien dan Adi Wijaya

**3) Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 427/Pdt/2015/PT
SBY, tanggal 19 November 2015**

Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 427/Pdt/2015/PT SBY, diambil tanggal 19 November 2015 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Februari 2015, Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN

Sby, yang dimohonkan banding tersebut. Di dalam memori banding yang diajukan oleh pemohon dan para termohon pada pokoknya sama dengan materi perlawanan dalam putusan Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby,

4) Keputusan Mahkamah Agung Nomor : 2365 K/Pdt/2016

Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 2365 K/Pdt/2016, yang diambil tanggal 31 Oktober 2016, di dalam amar putusannya menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Drs. Fachurrozi, Ec. Materi memori kasasi perkara ini dan para termohon pada pokoknya adalah sama dengan materi perlawanan dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby

5) Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 367 PK/Pdt/2021

Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 367 PK/Pdt/2021 diambil tanggal 7 Juni 2021, menolak peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon. Materi memori peninjauan kembali perkara ini dan para termohon pada pokoknya adalah sama dengan materi perlawanan dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby

6) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 1066/Pdt.G/2022/PN Sby

Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1066/Pdt.G/2022/PN Sby yang diucapkan pada Tanggal 12 April 2023, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; Menyatakan Penggugat adalah pemilik objek tanah seluas 300 M2 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Provinsi

Jawa Timur yang lebih dikenal dengan Jalan Sidosermo PDK V-A Kaveling 377, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana tercatat dalam SHM No. 1272, gambar situasi Nomor 5346 Tahun 1988 atas nama dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani (Penggugat); Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong seperti sedia kala

a. Gugatan :

Materi gugatan dalam perkara ini adalah menyatakan Penggugat adalah pemilik objek tanah yang diperkarakan; Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dimaksud dalam keadaan kosong seperti sedia kala; Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah); Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

b. Para pihak dalam perkara :

- a) Penggugat : dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani.
- b) Tergugat : Feriyana Juliani..
- c) Para turut tergugat : I. Drs. H. Fachurrozi, Ec, II. Ny. Fandriyani/Nie Lien, III. Adi Wijaya, IV. Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Surabaya I, V. Radina Lindawati, S.H., M.Kn., VI. Nanang Jaka Sulistya, S.H., M.Kn

7) Keputusan Pengadilan Tinggi Nomor : 333/PDT/2023/PT SBY

Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 333/PDT/2023/PT SBY, yang diambil pada tanggal 26 Juni 2023 di dalam amar putusannya menolak permohonan banding Feriyana Juliani menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 April 2023, Nomor 1066/Pdt.G/2022/PN Sby.

a. Memori banding :

Dalam memori banding pada pokoknya pemohon menolak Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 April 2023, Nomor 1066/Pdt.G/2022/PN Sby.

b. Para Para pihak dalam perkara :

- a) Pemohon : Feriyana Juliani.
- b) Termohon : dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani.
- c) Para turut termohon : I. Drs. H. Fachurrozi, Ec, II. Ny. Fandriyani/Nie Lien, III. Adi Wijaya, IV. Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Surabaya I, V. Radina Lindawati, S.H., M.Kn., VI. Nanang Jaka Sulistya, S.H., M.Kn

8) Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 1667 K/Pdt/2024

Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 1667 K/Pdt/2024 diambil tanggal 15 Mei 2024 di dalam amar putusannya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Feriyana Juliani tersebut. Memori Kasasi dan para termohon dalam kasasi ini pada pokoknya adalah sama dengan memori

dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 333/PDT/2023/PT SBY. tanggal 26 Juni 2023.

2.3. Ratio Decidendi Putusan Pengadilan

1) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 375/Pdt.G/2011/PN Sby

Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 375/Pdt.G/2011/PN Sby didasarkan pada pertimbangan:

- 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.

2) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby.

Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 407/Pdt.Plw/2014/PN Sby didasarkan pada pertimbangan:

- a. Pelawan tidak memberikan status obyek sengketa sebagai milik Pelawan/Pemohon dalam sengketa.
- b. Pelawan bukan sebagai pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sidosermo, PDK V, Nomor 377, Surabaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1272, Kelurahan Sidosermo, Kota

Surabaya atas nama Ny. Fandriyani, karena tidak ada bukti pelunasan kekurangan pembayaran dari Pelawan kepada Turut Terlawan I dan II setelah dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut, oleh karena itu Pelawan tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan perlawanan

- c. Obyek sengketa adalah milik Terlawan. Karena Terlawan telah membelinya dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dengan harga sebesar Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) lebih dahulu, yakni pada tahun 2009, dan telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 29 Nopember 2011 dalam perkara Nomor 375/Pdt.G/2011/PN.Sby.

3) Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 1066/Pdt.G/2022/PN Sby.

Keputusan Pengadilan Negeri Nomor: 1066/Pdt.G/2022/PN Sby. didasarkan pada pertimbangan:

- a. Surat-surat bukti yang telah diajukan dipersidangan P-1 berupa : Sertipikat Hak Milik No.1272 (telah diterangkan adanya permohonan pengecekan bidang), bukti P-2 berupa : Akta Jual Beli Nomor : 350/2015 dibuat dihadapan Radina Lindawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja : Kota Surabaya I (Barat), bukti P-3 berupa : Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 04, yang dibuat dihadapan Erma Zahro Noor, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Surabaya, bukti P-4 berupa : Surat Keterangan No.

144/VIII/9171/2022 Surat keterangan Domisili, ternyata Penggugat telah melakukan Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual (sebagaimana nama pemegang hak dalam sertifikat), dan hal tersebut telah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dengan telah dilakukannya pengecekan terhadap riwayat buku tanah dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain Turut Tergugat I adalah pemilik tanah, status tanah tidak dalam penyitaan atau jaminan, dan telah mendapat informasi dari BPN terkait riwayat hubungan hukum dengan pemegang hak, artinya Penggugat dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena jual-beli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah, dengan demikian Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, karenanya patut dilindungi secara hukum

- b. Di dalam perkara No.958/Pdt.G/2012/PN. Sby. telah dinyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum

berlaku, Penggugat (Turut Tergugat I) telah dinyatakan sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik haruslah mendapatkan perlindungan hukum oleh undang-undang serta adanya Perintah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan, yang selanjutnya atas sertifikat telah dirubah atas nama pemegang hak yang kemudian antara Turut Tergugat I dengan Penggugat telah melakukan jual beli maka Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut sebelumnya juga telah dijual oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Tergugat, maka tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, dimana Tergugat sebagai Pemilik tanah berdasarkan Putusan Verstek perkara No.375/Pdt.G/2010/PN.Sby hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual (Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II), dan bukan mengajukan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang telah berubah status kepemilikannya dan telah dikuasai oleh Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, dan hal tersebut juga sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2012 . Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- a) “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

- b) “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”
- c. Proses jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I berdasarkan tata cara yang benar dan baik sehingga Prinsipnya Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan karenanya harus dilindungi Undang-Undang (hukum), dengan demikian maka Petitum angka 2 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim : “Menyatakan Penggugat adalah pemilik objek tanah seluas 300 M2 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang lebih dikenal dengan Jalan Sidosermo PDK V-A Kaveling 377, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana tercatat dalam SHM No. 1272, gambar situasi Nomor 5346 Tahun 1988 atas nama dr. Ni Putu Lucke Savitri Maharani (Penggugat)” adalah berdasar hukum
- d. Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak dijalankan, yang selanjutnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah membuat surat pernyataan yang isinya adalah dalam konteks perjanjian, maka menurut Majelis Hakim mengenai kekuatan sebuah perjanjian didasarkan pada 4 Syarat sahnya suatu Perjanjian yaitu :
- a) Kesepakatan para pihak : Kesepakatan berarti ada persesuaian

kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

- b) Kecakapan para pihak : Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
- c) Mengenai suatu hal tertentu : Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.
- d) Sebab yang halal : Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.
- e. *Levering* (Penyerahan) suatu barang yakni: menurut Pasal 612

KUHPerdata, penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Sedangkan menurut Pasal 616 KUHPerdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata antara lain membukukannya dalam register, karenanya mengutip pendapat: Moch. Isnaeni, dalam bukunya berjudul "Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan", jelas Levering sesungguhnya mengandung dua hal penting agar Levering sampai kepada tujuan akhirnya, yaitu perpindahan hak milik suatu benda dari satu pihak ke pihak lainnya. Dua unsur tersebut adalah penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Pada penyerahan nyata benda bergerak, penyerahan yuridis terjadi pada saat penyerahan dilakukan. disini perjanjian konsensual jatuh bersamaan dengan perjanjian kebendaan (penyerahan)

- f. Sistem Hukum Benda Nasional menjelaskan untuk sahnya penyerahan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - e) Alas hak; (*onderlinggende verbinten*is), yaitu perjanjian konsensual obligatoir;
 - f) Ada penyerahan (perjanjian kebendaan);
 - g) Ada wewenang menguasai pihak yang menyerahkan (*beschikking*)

bevoegdheid);

h) Ada itikad baik (*te goeder strouw*);

Syarat di atas bersifat kumulatif, semua syarat harus dipenuhi. Salah satu tidak terpenuhi maka pemindahan hak atas barang dapat dibatalkan

- g. Perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III nyata-nyata tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak pernah dilakukan penyerahan (*levering*) baik fisik maupun yuridisnya, dengan demikian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat formil karenanya tidak dilakukan secara hati-hati, dimana jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sehingga merupakan Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dengan demikian maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan melanggar hukum
- h. Tergugat telah mengetahui bahwa objek sengketa dalam penguasaan Penggugat dan alas hak telah atas nama pemegang Hak adalah Penggugat, namun Tergugat tetap mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi, sedangkan diketahui bahwa Penggugat bukan merupakan pihak dalam perkara No.375/Pdt.G/2011/PN.Sby, dan dengan telah dilaksanakan eksekusi pengosongan objek sengketa tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan

yang melanggar hak subjektif orang lain, karenanya bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian maka Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum

- i. Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan adalah dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara “Kematian, luka berat dan penghinaan”, dengan demikian maka terhadap tuntutan ganti rugi immaterill, adalah tidak berdasar hukum, karenanya harus ditolak

