

BAB IV

ANALISIS HUKUM

Berdasarkan posisi kasus diatas, maka dalam menjawab permasalahan penelitian menganalisis 2 (dua) hal yakni :

A. Alasan hakim menjatuhkan putusan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah, yaitu :

1. Karena jual beli dengan hak membeli kembali dilarang dalam proses jual beli tanah di Indonesia karena jual beli tersebut sebenarnya berasal dari perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah.

Tergugat I selaku debitur menunggak sebesar Rp 2.743.515.234 (dua miliar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus lima belas ribu dua ratus tiga puluh empat), dan pada tanggal 21 September 2007 Tergugat I meminta Penggugat untuk menerima tawaran penyelesaian utang dengan cara pengalihan 2 (dua) unit gudang milik Tergugat I yang terletak di Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara senilai Rp 2.998.000.000 (dua miliar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah); bayar dua gudang yang dialihkan.

Dalam penawaran pengalihan kedua gedung menurut Tergugat I sesuai harga pasar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan Penggugat cukup membayar Rp. 254.484.766 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah).

Saat penandatanganan kesepakatan jual beli atas kedua gudang yang dialihkan Tergugat I diketahui harga yang dijual developer atas

kedua gudang tersebut sejumlah 1 (satu) unit gudang blok D-1 No. 25 Rp. 779.625.000 + 1 (satu) gudang Blok F No. 8 Rp 935.550.000,- jumlah Rp 1.715.175.000,- (satu milyar tujuh ratus lima belas juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Harga pasar yang dijual developer Rp 1.715.175.000,- (satu milyar tujuh ratus lima belas juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sementara yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 2.998.000.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) maka terdapat kelebihan bayar sebesar Rp 1.282.825.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus duapuluhan lima ribu rupiah)

Kelebihan bayar tersebut Penggugat berupaya untuk membicarakan kepada Tergugat I namun ditolak dengan menggunakan bukti perjanjian kesepakatan tanggal 21 September 2007 tentang pengalihan kepemilikan kedua gudang. Tergugat I menyatakan segala utangnya telah lunas dan meminta Penggugat untuk menyerahkan suratsurat milik para Tergugat yang sebelumnya diserahkan kepada Penggugat.

Dalam gugatan halaman 4 Penggugat mendalilkan tentang kewajiban Tergugat mengembalikan kelebihan yang dibayar Penggugat sebesar 3,5% perbulan sejak ditandatangani akta kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 5 Oktober 2017 dingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utarta sebesar Rp 1.282.825.000,- x 120 bulan = 5.387.865.000,- (lima milyar tiga ratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Dalam petitum Penggugat mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Tergugat I dan II mendalilkan adanya 2 putusan perkara perdata No. 89/Pdt.G/2014/ PN Jkt Utr telah diputus pada tanggal 10 Maret 2014 dan putusan perkara perdata No. 25/Pdt.G/2015/PN Jkt Utr diputus tanggal 25 Februari 2015 dengan pihak yang sama dengan perkara a quo, maka untuk membuktikan adanya perkara nebis in idem harus dibuktikan dulu dengan pembuktian surat-surat berupa kedua putusan tersebut.

Dengan demikian eksepsi tentang nebis in idem ini telah memasuki materi pokok perkara, terhadap eksepsi obscur libel yang menyangkut besarnya tuntutan ganti kerugian, oleh karena tuntutan tersebut berkaitan dengan besarnya selisih kelebihan pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat maka harus dibuktikan dalam acara pembuktian;

2. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat-II, telah terbukti dan mengajukan bukti – bukti surat berupa :
 - 1) Perjanjian Kesepakatan tertanggal 21 September 2007, Pihak Ke- I Hasan dengan Pihak Ke-II Fedrick Rachmat, photocopy dari photocopy, bukti T-I & T-II., I;
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 307/Pdt.Bth/2011/PN Jkt.Ut. tanggal 9 April 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 2,I

- 3) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 466/Pdt/2012/PT.DKI., tanggal 13 Desember 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 2,2
- 4) Putusan Mahkamah Agung No. 3009 K /Pdt/2013 tanggal 11 Maret 2014, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 2,3;
- 5) Putusan Mahkamah Agung No. 647 PK/Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 2,4
- 6) Kwitansi / SKUM panjar Aanmaning No. 27/Eks/2017 tanggal 12 Oktober 2017, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T.I.T-II,2.5
- 7) Putusan Mo. 89/Pdt.Bth/2014/PN Jkt.Utr. tanggal 12 Agustus 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 3.I
- 8) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 25/Pdt/2015/PT.DKI., tanggal 25 Februari 2015, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 3.2
- 9) Surat Pengantar Pengiriman Berkas Perkara Perdata No. 89/Pdt.G/2014 / PN Jkt.Utr. tertanggal 29 Nopember 2017(tembusan), photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T-I & T-II., 3.3
- 10) Surat Pengantar Penerimaan berkas perkara PK oleh Fredrick Rahmat/Pemohon PK melawan Hasan dkk/Para Termohon PK, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti T.I & T.-II.3.4
- 11) Print Out yang didapatkan dari website Mahkamah Agung RI, hasil musyawarah Majelis Hakim Agung dalam perkara PK Nomor 127 PK/Pdt/2018 yang telah diputus tanggal 11 April 2018 dengan amar di Tolak, print out, bukti T-I. & T-II. 3.5;

surat-bukti tersebut telah dicocokan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda : T.I.&T.II. I , photocopy dari photocopy, bukti T.I-II. 3.5 merupakan print out, yang kesemuanya telah dibubuh materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

B. Alasan hakim peninjauan Kembali menjatuhkan putusan gugatan tidak dapat diterima, yaitu :

Karena hutang Tergugat I telah dinyatakan lunas dengan cara penyerahan 2 (dua) unit Gudang, maka gugatan perkara a quo adalah nebis in idem karena subjek dan oyang putusannya bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

Eksepsi dari Para Tergugat mengenai nebis in idem dapatlah dikabulkan sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1 HASAN, 2. LINDA HASAN, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 54 K/Pdt/2020, tanggal 14 April 2020, serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan dibawah ini;

Permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dikabulkan, dan Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali.