

BAB III

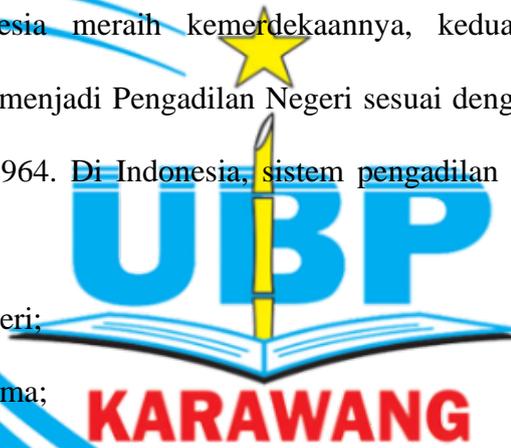
OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Sudah sejak masa pemerintahan Hindia Belanda, Pengadilan Negeri telah ada. Pada masa itu, Pengadilan Negeri terbagi menjadi dua bagian, yaitu pengadilan yang menangani perkara orang pribumi, dan pengadilan yang menangani perkara golongan Eropa atau Timur Asing.

Setelah Indonesia meraih kemerdekaannya, kedua jenis pengadilan tersebut digabung menjadi Pengadilan Negeri sesuai dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1964. Di Indonesia, sistem pengadilan dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

1. Pengadilan Negeri;
2. Pengadilan Agama;
3. Pengadilan Militer.



Pada tahun 1970, diperkenalkan Undang-Undang baru yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970. Undang-undang ini menghadirkan perubahan dalam sistem pengadilan di Indonesia, dengan penambahan satu jenis pengadilan baru, sehingga totalnya menjadi empat jenis pengadilan, yaitu:

1. Pengadilan Negeri;
2. Pengadilan Agama;
3. Pengadilan Militer; dan
4. Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pada awalnya, di Jakarta hanya terdapat satu pengadilan sebelum tahun

1969, yang dikenal sebagai "Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta" (saat ini



dikenal sebagai Gedung Pengadilan Negeri Jakarta Barat). Namun, pada tahun 1970, jumlah Pengadilan Negeri di Jakarta menjadi tiga, yaitu:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan;
3. Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Utara.

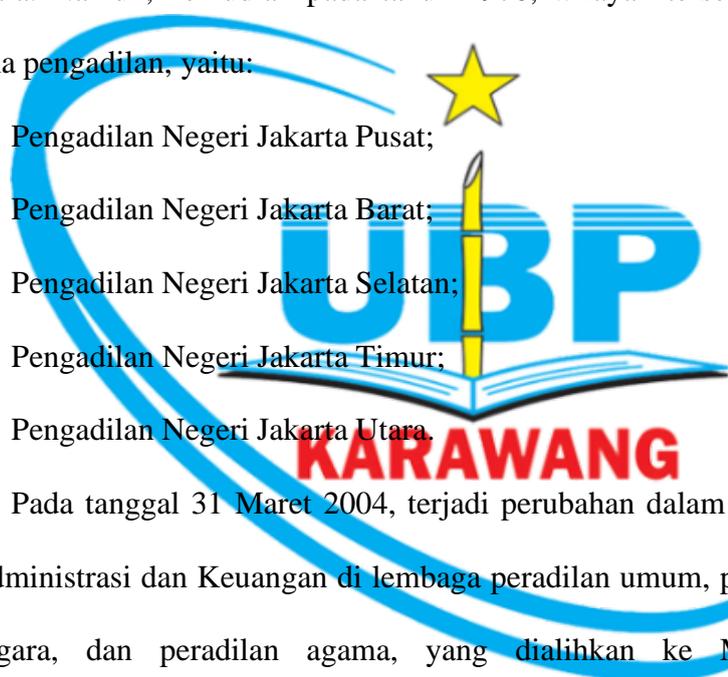
Pada tahun 1973, didirikan gedung Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Utara. Namun, kemudian pada tahun 1978, wilayah tersebut dibagi menjadi lima pengadilan, yaitu:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
3. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
4. Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
5. Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Pada tanggal 31 Maret 2004, terjadi perubahan dalam struktur organisasi Administrasi dan Keuangan di lembaga peradilan umum, peradilan tata usaha negara, dan peradilan agama, yang dialihkan ke Mahkamah Agung berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 21 tahun 2004, tanggal 23 tahun 2004.

Pada awalnya, Pengadilan Negeri Jakarta Timur merupakan bagian dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Namun, saat ini, Pengadilan Negeri Jakarta Timur berada di bawah yurisdiksi Mahkamah Agung.

Lembaga Pengadilan Negeri Jakarta Timur terletak di alamat Jl. DR. Sumarno No. 1 (Sentra Primer) Penggilingan, Jakarta Timur. Pengadilan ini



memiliki yurisdiksi wilayah hukum di Jakarta Timur.⁴⁷

B. Kasus Perkara Nomor 206/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Tim

1. Para Pihak Yang Berperkara

Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memiliki wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata di tingkat pertama, telah mengeluarkan putusan sebagai berikut dalam sebuah perkara yang melibatkan Ny. Daisy Slamet. Ny. Daisy Slamet memiliki alamat di Jalan Kramat Raya, No. 89, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dan dalam konteks selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, yaitu Maman Suparman, S.H., seorang pengacara/advokat yang bekerja di kantor hukum M. Suparman, S.H. Kantor tersebut beralamat di Jalan Penjalai Pos II No. 3, Jakarta Utara, atau Jalan Batu Tulis Raya No. 17, Jakarta. Kuasa hukum ini dipegang berdasarkan surat kuasa khusus yang diberikan pada tanggal 2 Desember 2013.

Melawan tuntutan ahli waris Ho Phang Song; 1) Ho Njoen Tjauw, dengan alamat di Jalan Bunga No. 24, RT. 08/09, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur; 2) Ho Siong Tjauw, dengan alamat di Jalan Bunga No. 24, RT. 08/09, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur; 3) Hendra Wijaya, dengan alamat di Jalan Bunga No. 24, RT. 08/09, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Kelompok ini selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

⁴⁷ Mahkamah Agung RI, *Sejarah pengadilan Negeri Jakarta Timur*, <https://www.pn-jakartatimur.go.id/baru/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/sejarah-pengadilan.html>, (diakses tanggal 3 Juli 2023, pukul 11.23 WIB).

Tjeuw Tae Jin, yang dulunya tinggal di Jalan Bunga No. 24, RT. 08/09, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, saat ini tidak diketahui alamat atau tempat tinggal terakhirnya, baik di dalam maupun di luar wilayah Hukum Republik Indonesia. Tjeuw Tae Jin selanjutnya disebut sebagai Tergugat II. Tergugat I (Ho Njoen Tjauw, Ho Siong Tjauw, dan Hendra Wijaya) serta Tergugat II (Tjeuw Tae Jin) secara keseluruhan disebut sebagai Para Tergugat.

Dalam pertimbangannya, dipertimbangkan bahwa penggugat telah mengajukan gugatan melalui surat gugatan beserta perubahan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukumnya, serta telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Register 206/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Tim. Gugatan tersebut diajukan oleh penggugat terhadap Para Tergugat dengan argumen pokok sebagai berikut:

2. Kasus Perkara

a. Dalil Pokok Gugatan Ingkar Memenuhi Pembayaran Sewa Tanah Sejak Tahun 1986 Sampai Sekarang

Bahwa sampai 1985, para Tergugat masih memenuhi kewajiban membayar sewa tanah terperkara kepada Penggugat. Akan tetapi terhitung setelah tahun 1985, para Tergugat tetap dan terus ingkar memenuhi pembyaran sewa baik secara bulanan maupun tahunan. Sehingga tindakan keingkaran atau kelalaia para tergugat membayar sewa sudah berlangsung sejak tahun 1986 s/d tahun 2014.

Tidak ada suatu alasan pun yang dapat digunakan oleh para tergugat

untuk menghindari dari mereka dalam keadaan ingkar atau wanprestasi. Sebab para tergugat tidak berada dalam keadaan memaksa atau *Force Majeure* berdasarkan Pasal 1244 KUHPerduta.

Tingkat dan kualitas keingkaran para tergugat ditinjau dari ajaran hukum perjanjian adalah keingkaran wanprestasi yang serius, yang dikategori sebagai keingkaran fundamental atau keingkaran substansial sebab secara nyata para tergugat telah ingkar membayar sewa selama 28 tahun x 12 bulan = 366 bulan.

b. Para Tergugat telah Berada Dalam *Ingebrekestelling/Mora Stelling*

Para tergugat telah berada dalam *Ingebrekestelling/Mora Stelling*, gugatan yang diajukan oleh penggugat telah berada dalam keadaan lalai atau *Ingebrekestelling/Ingebrekestelling*. Hal ini disebabkan karena sebelum gugatan ini penggugat telah terlebih dulu menyampaikan keadaan lalai sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta.

Fakta tentang hal itu, penggugat telah menyampaikan beberapa kali somasi kepada para tergugat, seperti berikut; surat somasi pertama diajukan pada tanggal 27 September 2005 yang berisimenegur dan mengingatkan para tergugat untuk membayar sewa yang tertunggak setelah tahun 1985; surat somasi kedua diajukan pada tanggal 20 Februari 2007 yang mengingatkan para tergugat untuk membayar sewa yang tertunggak setelah tahun 1985; surat somasi ketiga diajukan oleh penggugat pada tanggal 20 September 2010 yang mengingatrkan para tergugat atas keingkaran membayar sewa, juga sekaligus memperingatkan

atas keingkaran mereka menanggapi surat somasi penggugat tanggal 27 September 2007 dan tanggal 20 Februari 2007.

Selain dari mengajukan surat somasi, penggugat juga telah mengajukan surat undangan mediasi lurah Palmeriam kepada para tergugat tanggal 18 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Lurah Palmeriam atas permintaan Penggugat melalui surat Nomor 040/LAS/XI/12 tanggal 22 November 2012, dan surat undangan dari kelurahan Matraman tanggal 7 Februari 2013.

Bertitik tolak dari fakta – fakta yang diuraikan diatas, Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat telah nyata dan objektif berada dalam keadaan lalai berdasarkan pasal 1238 KUHPerdara, leh karenanya gugatan Penggugat tidak premature.

c. Fakta Yuridis Kepemilikan Penggugat Atas Tanah Objek Sewa Menyewa

Tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah hak penguasaan Penggugat dalam “kedudukan dan status hak guna bangunan” sebagaimana tercantum dalam sertifikat HGB No. 128/Palmeriam.

Kronologis perolehan tanah treperkara dapat dijelaskan sebagai berikut; semula tanah terperkara diperoleh oleh Ibu Penggugat bernama The Swan Nio, pada tahun 1963 berdasarkan perolehan SK Menteri Pertanian Agraria No. SK/111/19/Ka/63, tanggal 20 Mei 1963. Jauhsebelum itu, tanah tersebut sebenarnya sudah dikuasai oleh Ibu Penggugat pada sejak tahun 1949.

Pada tahun 1963, Ayah Penggugat yang bernama Oei Tiaw An meninggal dunia sesuai dengan akta notaris No. 1/3/1964. Selang beberapa tahun kemudian, Ibu Penggugat juga meninggal dunia pada tahun 1978, dan tanah terperkara jatuh dan beralih ke tangan Penggugat dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai anak dari ahli waris Oei Tiaw An dengan The Swan Nio, sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Hendra Karyadi No. 11 tanggal 16 Februari 1979.

Sampai dengan sekarang, tanah tersebut masih dipegang dan dikuasai oleh Penggugat dan belum dipindahkan, dijual atau dihibahkan kepada pihak manapun termasuk kepada Para tergugat.

d. Kedudukan Hukum Para Tergugat Diatas Tanah Terperkara Serta Fakta Keingkaran Para Tergugat Membayar Sewa

Hubungan hukum (*rechtsverhouding, legal relationship*) Penggugat dengan Tergugat adalah ikatan sewa menyewa (*overemkomst van huur, tenancy agreement*) secara lisan (*mondelinf, orally*) berdasarkan Pasal 1571 KUHPerdota.

Fakta – fakta kronologis hubungan sewa menyewa tersebut, dapat Penggugat jelaskan sebagai berikut;

Hubungan sewa menyewa tersebut, terjadi sejak tahun 1954 antara Ibu Penggugat The Swan Nio dengan Ayah/Kakek dari Para Tergugat Ho Phang Song sebagaimana ha itu terekam dalam buku catatan sewa menyewa sejak tahun 1954 sampai dengan tahun 1982.

Sejak tahun 1954 s/d tahun 1973, pembayaran uang sewa dipenuhi dan

dilakukan sendiri oleh Ayah/Kakek Para Tergugat Ho Phang Song dengan harga sewa Rp. 250,- (dua ratus lima puluh rupiah) per tahun.

Akan tetapi, sejak tahun 1974 s/d tahun 1985 pembayaran uang sewa dilakukan oleh Tergugat II Tjeuw Tae Jin, yang juga berdiam di atas tanah terperkara. Kemudian setelah Tahun 1985, tegasnya setelah Ho Phang Song dan Tjeuw Tae Jin meninggal dunia, tanah terperkara tetap didiami dan dihuni oleh anak serta cucu Tergugat I sebagai ahli waris dari Ho Phang Song terus menerus ingkar dalam memenuhi uang sewa sampai dengan tahun 2014.

Dalam konteks wanprestasi, akan muncul konsekuensi di mana pihak yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kontrak harus menanggung dampak atau sanksi berupa ganti rugi. Ini tercermin dalam Pasal 1246 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa ganti rugi terdiri dari tiga elemen sebagai berikut:

- 1) Biaya; ini mencakup semua pengeluaran atau biaya yang telah dikeluarkan.
- 2) Kerugian; ini mengacu pada kerugian yang timbul akibat kerusakan barang milik kreditur yang disebabkan oleh kelalaian debitur.
- 3) Bunga; ini merujuk pada keuntungan yang seharusnya diterima atau diharapkan oleh kreditur jika debitur tidak melakukan kelalaian.

Dengan demikian, Pasal 1246 KUHPerdara mengatur ketentuan mengenai kompensasi yang harus diberikan oleh pihak yang melakukan wanprestasi kepada pihak lain yang menderita kerugian akibat pelanggaran

tersebut.

