

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik Peradilan Sebuah Studi Kasus

H. Chandra

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Abstract

*In the process of making an agreement, all parties must pay attention to the conditions for the validity of the agreement and carry out in good faith. Any agreement that is contrary to the laws and regulations will have legal consequences "null and void" or "cancellable". That a legal act based on an agreement may be included in the category of an unlawful act if the legal act has fulfilled the elements of an unlawful act. This case study is appointed by the author in order to illustrate the existence of a case dispute which was initially based on an agreement which was then continued by an unlawful act, and the case dispute has had a decision that has permanent legal force (*inkracht van gewisdje*).*

Keywords: *act against the law; agreement; decision*

Abstrak

Dalam membuat perjanjian maka hendaknya para pihak wajib memperhatikan syarat sahnya perjanjian dan melaksanakan dengan itikad baik. Terhadap perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan maka mempunyai konsekuensi hukum "batal demi hukum" atau "dapat dibatalkan". Bahwa perbuatan hukum yang mendasarkan pada perjanjian dapat dimungkinkan masuk dalam ketegori perbuatan melawan hukum apabila perbuatan hukum telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Studi Kasus diangkat oleh penulis dalam rangka memberikan gambaran adanya sengketa perkara yang awal mulanya didasarkan pada perjanjian yang kemudian dilanjutnya adanya perbuatan melawan hukum, dan terhadap sengketa perkara tersebut telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*).

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum; Perjanjian; Putusan



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Buku III B.W. Berjudul "Perihal Perikatan." Perkataan "**Perikatan**" (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan "**Perjanjian**", sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian.¹

Bahwa dalam hal suatu perbuatan hukum yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian, akan tetapi setelah adanya perjanjian terdapat perbuatan melawan hukum sehingga merugikan salah satu pihak yang membuat perjanjian maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan tuntutan hukum. Pasal 1365 BW yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".² Bahwa penulisan ini mendasarkan pada suatu perkara yang pernah ditangani penulis selaku kuasa hukum dari Penggugat dalam Perkara antara Ir.Gregorius Daryanto selaku Penggugat melawan Nyonya

¹ . Subekti, S.H. Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 1995, hlm.122.

² Prof. R.Subekti, S.H. dan R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm.346.

Mawar Muria Rini, dkk selaku Pihak Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana disebut dalam putusan perkara Perkara No: 125/Pdt/2010/PN.Slm jo Perkara No:125/Pdt.Int/2010/PN.Slm jo Perkara No:11/PDT/2012/PTY jo Perkara No:192K/PDT/2013 jo Perkara No:40/Pdt.E/2016/PN.Smn. Asal muasal perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah mendasarkan adanya perjanjian dibawah tangan (*onderhansse akta*) dengan nama Surat Perjanjian tertanggal 5 juni 2004 (5-6-2004) yang maksud dari surat perjanjian tersebut adalah bahwa Penggugat telah menjual dua bidang tanah seluas 4264 M² yang terletak di dusun Juwangen, Desa Purwomartani, Kec. Kalasan, Sleman dengan harga Rp.1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan Penggugat telah membeli tiga bidang tanah dari Tergugat I seluas 6320 M² yang terletak di Dusun Teguhan, Desa Kalitirto, Kec.Brebah, Sleman dengan Harga Rp.790.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) dari Tergugat I, akan tetapi diluar sepengetahuan dan diluar persetujuan dari Penggugat ternyata tanah milik Penggugat yang selanjutnya disebut objek sengketa, justru dialihkan atas nama Tergugat III dengan mendasarkan Akta Notariil yang dibuat oleh Tergugat II serta Tergugat IV dan telah diterbitkan sertifikat baru atas nama Tergugat III oleh Turut Tergugat , selanjutnya oleh Tergugat III selaku developer telah menjual sebageaian dari keseluruhan objek sengketa kepada Penggugat intervensi.

Masalah yang diangkat dalam studi kasus ini adalah: Bagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo dalam mengkonstatasi (mendudukkan perkara) terkait adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam suatu perkara perdata? Penulis berfokus pada bagaimanakah pertimbangan dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo menilai adanya unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam perkara Aquo.

METODE PENDEKATAN

Penulis dalam menyajikan studi kasus ini menggunakan metode pendekatan Normatif-Empiris. Metode pendekatan hukum normatif ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode pendekatan normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni:

1. *Non Judicial Case Study*. Merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan pengadilan.
2. *Judicial Case Study*. Merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memeberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi)
3. *Live Case Study*. Merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir³ Selain menggunakan metode pendekatan dalam rangka menyajikan penulisan ini, penulis juga mengacu pada bahan-bahan kepustakaan primer (buku-buku karya Prof.Sudikno Mertokusumo, Prof. R.Subekti, M.yahya Harahap ,SH, Putusan Pengadilan dan referensi jurnal-jurnal). Data kualitatif dari bahan kepustakaan kemudian dianalisa. Analisa dilakukan dengan cara telaah kritis terhadap hukum materiil dan hukum formiil yang dikaitkan dengan studi kasus perkara perbuatan melawan hukum yang diketengahkan oleh penulis.

³ [Http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/](http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/).

Landasan Teori

Hukum, Hak, dan Kewajiban

Hukum diberi makna sebagai “*institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia*”⁴. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan sebagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.⁵ Bahwa dengan mencermati hukum sebagai suatu kumpulan peraturan maka dapat terlihat jelas bahwa hukum mengatur tentang suatu hak dan kewajiban di dalamnya. Apa yang dinamakan kewajiban ialah suatu beban yang bersifat kontraktual. Hak dan kewajiban itu timbul apabila terjadi hubungan hukum antara dua pihak yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Jadi selama hubungan hukum yang lahir dari perjanjian itu belum berakhir, maka pada salah satu pihak yang lahir dari perjanjian itu belum berakhir, maka pada salah satu pihak ada beban kontraktual, ada keharusan atau kewajiban untuk memenuhinya. Sebaliknya apa yang dinamakan tanggung jawab adalah beban yang bersifatnya moral. Pada dasarnya sejak lahirnya kewajiban sudah lahir pula tanggung jawab. Akan tetapi kalau kemudian kewajiban tidak dilaksanakan dan hubungan hukumnya hapus karena kadaluwarsa (bukan karena berakhirnya hubungan hukum yang disebabkan karena telah dipenuhi kewajiban), maka tanggung jawab itu tampak lebih menonjol. Jadi kewajiban merupakan beban kontraktual, sedangkan tanggung jawab merupakan beban moral⁶

Hukum Perdata

Hukum perdata Belanda berasal dari hukum perdata Perancis yang disusun berdasarkan hukum Romawi “*Corpus Juris Civilis*” yang pada waktu itu dianggap sebagai hukum yang paling sempurna. Hukum Privat yang berlaku di Perancis dimuat dalam kodifikasi yaitu *code de Civil* (hukum perdata) dan *Code de Commerce* (hukum dagang). Sewaktu Perancis menjajah Belanda yakni dari tahun 1806-1813, maka kedua pengkodifikasian hukum tersebut diberlakukan di negeri Belanda dan masih terus dipergunakan hingga 24 tahun sesudah kemerdekaan Belanda dari Perancis (1983).?? Bahwa pada tahun 1984, Belanda memulai menyusun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Sipil) atau KUHS negeri Belanda. Pengkodifikasian hukum Belanda dilakukan oleh J.M.Kemper yang disebut *Ontwerp Kemper*. Tahun 1824, J.M.Kemper meninggal dunia dan digantikan oleh Nicolai. Keinginan Belanda tersebut baru terealisasi pada tanggal 6 Juli 1830 dengan pembentukan dua kodifikasi yang baru diberlakukan pada tanggal 1 Oktober 1838. Pengkodifikasian 2 hukum yakni BW/ *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda) dan *Wvk /Wetboek Van Koophandel* (Kitab Undang-Undang Hukum dagang Belanda).

Menurut J.Van Kan, Kodifikasi Bw merupakan terjemahan dari *code Civil* hasil jiplakan yang disalin dari bahasa Perancis kedalam bahasa nasional Belanda.⁷ Bahwa dengan mencermati peristiwa dimana saat Belanda dikuasai/dijajah oleh Perancis, maka tampak jelas bahwa hukum yang diberlakukan oleh Belanda saat menjajah Indonesia banyak dipengaruhi oleh hukum Perancis. Bahwa pemberlakuan hukum yang diciptakan Belanda saat ini masih berlaku di Indonesia akan tetapi terdapat beberapa pengaturan khusus misalnya Hukum soal

⁴ Satjipto Rahardjo., 2009 (I), *Hukum Progresif. Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm 3

⁵ Prof.Sudikno Mertokusumo, S.H. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm 41.

⁶ *Ibid*, hal 49.

⁷ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Hukum_Perdata.

perorangan terutama perkawinan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan. Perkataan “Hukum Perdata” dalam arti luas meliputi semua hukum “privat materiil”. Yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan. Perkataan “perdata” juga lazim dipakai sebagai lawan dari “Pidana”. Ada juga orang memakai perkataan “hukum sipil” untuk hukum privat materiil itu, tetapi karena perkataan “sipil” itu juga lazim dipakai sebagai lawan dari “militer”, maka lebih baik kita memakai istilah “hukum perdata” untuk segenap peraturan hukum privat materiil.⁸

Hukum Acara Perdata

Pelaksanaan dari hukum materiil, khususnya hukum materiil perdata dapatlah berlangsung secara diam-diam di antara para pihak yang bersangkutan tanpa melalui pejabat atau instansi resmi, akan tetapi sering terjadi, bahwa hukum materiil perdata itu dilanggar, sehingga ada pihak yang dirugikan dan terjadilah gangguan keseimbangan kepentingan di dalam masyarakat. Dalam hal ini maka hukum materiil perdata yang telah dilanggar itu haruslah dipertahankan atau ditegakkan. Untuk melaksanakan hukum materiil perdata terutama dalam hal ada pelanggaran atau untuk mempertahankan berlangsungnya hukum materiil perdata dalam hal ada tuntutan hak, diperlukan rangkaian peraturan-peraturan hukum lain disamping hukum materiil perdata itu sendiri. Peraturan Hukum inilah yang disebut hukum Formil atau hukum acara perdata. Hukum acara perdata hanya diperuntukkan menjamin ditaatinya hukum materiil perdata. Ketentuan hukum acara perdata pada umumnya tidak membebani hak dan kewajiban seperti yang kita jumpai dalam hukum materiil perdata, tetapi melaksanakan dan mempertahankan atau menegakkan kaidah hukum materiil perdata yang ada, atau melindungi hak perseorangan.⁹ Hukum acara perdata juga disebut hukum perdata formil, yaitu kesemuanya kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam hukum perdata materiil.¹⁰

Asas-Asas Hukum Acara Perdata.

Dalam hukum acara perdata dikenal beberapa asas-asas:

1. Hakim bersifat menunggu. Asas dari pada hukum acara pada umumnya, termasuk hukum acara perdata, ialah bahwa pelaksanaannya, yaitu inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan. Jadi apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim. Demikianlah bunyi pemeo yang tidak asing lagi (*Wo Kein Klager ist,ist kein Richter;nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya: *iudex ne procedat ex officio* (lihat pasal 118 HIR,142 Rbg). Hanya yang menyelenggarakan proses adalah negara. Akan tetapi sekali perkara diajukan kepadanya, hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadilinya, sekalipun dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas (Pasal 14 ayat 1UU 1470). Larangan untuk menolak memeriksa perkara disebabkan anggapan bahwa hakim tahu akan hukumnya (*ius curia novit*). Kalau sekiranya hakim tidak dapat menemukan hukum tertulis, maka ia wajib menggali,mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam

⁸ Prof.Subekti, S.H. Pokok-Pokok Hukum perdata, ibid, hal 9.

⁹ Prof. sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2002,hlm 1-2.

¹⁰ Ny. Retnowulan Sutantio,S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, CV. Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm 1.

masyarakat (pasal 27 UU 14/1970). Hal ini mendasarkan pada Pasal 5 ayat 1 UU 14/1970, yang menentukan bahwa hakim harus mengadili menurut hukum, sedangkan pasal 20 AB menentukan bahwa hakim harus mengadili menurut undang-undang, sehingga pasal 5 ayat 1 UU 14/1970 itu lebih luas dari pasal 20 AB. Dalam wewenangannya yang lebih luas itu dituntut ketrampilan dan intelektualitas dari hakim. Sebaliknya apakah hal ini tidak membuka kemungkinan bagi hakim untuk dengan mudah meninggalkan undang-undang? Sekalipun asas yang berlaku adalah "*lex posteriori derogat legi priori*" namun, sebagaimana asas mengenal penyimpangan atau pengecualian, maka kiranya disinipun penyimpangan itu berlaku juga, sehingga pasal 5 ayat 1 UU No.14 Tahun 1970 tidak membatalkan pasal 20 AB tetapi kedua pasal itu saling melengkapi.¹¹

2. Hakim Pasif. Hakim di dalam memeriksa perkara perdata bersikap pasif dalam arti kata bahwa ruang lingkup luas atau luas pokok perkara sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim. hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan (pasal 5 UU 14/1970).¹² Bahwa bunyi Pasal 5 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ayat 1 berbunyi "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan" dan ayat 2 berbunyi, "Dalam perkara perdata Pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan". Dengan mencermati bunyi pasal 5 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman maka tampak jelas bahwa Hakim selaku pihak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk dapat mengadili perkara yang diajukan dimuka hukum.
3. Sifat Terbuka Persidangan. Bahwa Pasal 17 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ayat 1 yang berbunyi " sidang pemeriksaan pengadilan adalah terbuka untuk umum, kecuali apabila undang-undang menentukan lain" dan ayat 2 berbunyi " tidak dipenuhinya ketentuan dalam ayat (1) mengakibatkan batalnya putusan menurut hukum " serta dikaitkan dengan Pasal 18 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi " Semua putusan Pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum". Dengan mencermati pasal tersebut maka tampak jelas bahwa persidangan bersifat terbuka, bahkan perkara yang bersifat tertutup semisal perkara perceraian untuk pengucapan putusannya dilakukan secara terbuka.
4. Mendengar Kedua Belah Pihak. Bahwa ketentuan yang mengatur tentang kedua belah pihak sama kedudukannya dimuka hukum dalam memberikan keterangan tidak diatur secara khusus akan tetapi dapat dilihat dalam pasal 5 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ayat 1 berbunyi "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan" dan dalam praktik mengenal juga asas " audi et alterma partem " atau Eines Mannes Rede ist keines Mannes rede, man soll sie horen alle beide" yang dapat diartikan Hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai benar, bila pihak lawan tidak didengar atau tidak diberikan kesempatan atau tidak diberikan kesempatan yang sama mengajukan alat bukti dimuka persidangan yang dihadiri oleh para pihak.

¹¹ Prof. sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Ibid, hlm.10-11

¹² Prof. sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Ibid, hlm 12.

5. Putusan Harus Disertai Alasan-Alasan. Bahwa Hakim dalam menjatuhkan diwajibkan memberikan alasan-alasan atau pertimbangan dalam menjatuhkan Putusan terhadap suatu perkara. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 23 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, Pasal 184 ayat (1) HIR, pasal 319 HIR dan Pasal 195 Rbg dan psal 618 Rbg).
6. Beracara dikenakan biaya. Pada prinsipnya beracara di pengadilan memerlukan biaya, hal ini telah diatur dalam 4 ayat (2), pasal 5 ayat (2) Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan pasal 121 ayat 4 HIR, pasal 182 HIR, Pasal 183 HIR, pasal 145 ayat (2) Rbg, Pasal 192 -194 Rbg). Bahwa biaya tersebut digunakan untuk biaya kepaniteraan, biaya pemanggilan, biaya pemberitahuan untuk para pihak, dan biaya meterai.
7. Tidak Ada Keharusan Mewakili. Bahwa Hukum Acara tidak mengatur keharusan bahwa pihak yang bersengketa wajib diwakili/ mengutus kuasanya untuk datang, menghadiri, mengikuti proses pemeriksaan perkara yang diajukan/ yang dihadapi.

PEMBAHASAN

Ilustrasi Perkara

Bahwa perkara ini bermula dari kesepakatan tukar guling antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam perjanjian dibawah tangan tertanggal 5 Juni 2004 dan selanjutnya perjanjian tersebut hendak dibuatkan akta notariil di kantor Tergugat II. Bahwa karena dalam tukar guling antara tanah milik Penggugat dengan tanah yang didaku milik Tergugat I (saat itu atas nama orang lain dan masih dikuasai oleh orang lain dan hingga sampai saat ini) terdapat selisih harga Rp. 335.000,- sehingga kemudian Tergugat I menyerahkan uang tersebut kepada Penggugat. Bahwa semula kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan kemudian dibawa ke kantor Tergugat II untuk dibuatkan akta para pihak adalah melakukan perjanjian tukar menukar sesuai kesepakatan dibawah tangan tanggal 5 Juni 2004 akan tetapi justru Tergugat I atas bantuan Tergugat II membuat surat dalam bentuk akta perikatan no. 65 dan akta kuasa menjual no.51 dan no.51 (tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat maupun istrinya).

Bahwa Penggugat diminta segera menyerahkan surat tanahnya (SHM No.717 dan SHM no.718) oleh Tergugat II sebelum Penggugat pergi ke luar negeri untuk bekerja dan selanjutnya atas dasar surat perikatan no.65, surat kuasa menjual no.51 dan surat kuasa menjual no.52 yang dibuat secara illegal tersebut, kemudian Tergugat I menjual kedua tanah milik Penggugat kepada Tergugat III dengan bantuan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli No.35/2006 dan no.36/2006 dan diproses di BPN sehingga terhadap penggabungan 2 tanah milik Penggugat (SHM No.717 dan SHM no.718) kemudian oleh Turut Tergugat yakni Kantor BPN Kabupaten Sleman menerbitkan SHM No.8572 atas nama Tergugat III. Bahwa selanjutnya tanah SHM No.717 dan SHM No.718 yang menjadi No.8572 atas nama Tergugat III adalah objek sengketa. Bahwa selanjutnya objek sengketa, oleh Tergugat III selaku pemborong/developer telah dijual sebageian tanah tersebut kepada konsumen (Penggugat Intervensi).

Sengketa Perdata

Sengketa perdata adalah sengketa antar individu/ badan hukum di Indonesia karena adanya salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar disebut Penggugat, sedangkan bagi orang yang ditarik kemuka pengadilan karena ia anggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang itu, disebut Tergugat. Apabila ada banyak penggugat atau banyak tergugat, maka

mereka disebut penggugat I, pengugat II dan seterusnya. Demikian pula apabila ada banyak tergugat maka mereka disebut tergugat I, tergugat II dan seterusnya.¹³ Bahwa dalam sengketa keperdataan, maka pihak yang merasa mendalilkan adanya hak, haruslah dibebani untuk membuktikan (*actori in cubit probantio*), sedangkan pihak yang membantah dalil bantahan dari pihak penggugat maka wajib pula dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil bantahan. Dalam sengketa perdata ini, pihak yang mendalilkan adanya hak yakni penggugat. Sebaliknya pihak yang membantah dalil dari penggugat yakni tergugat, mempunyai kesempatan yang sama dalam membuktikan dalil-dalilnya.

Unsur Sah Nya Perjanjian Menurut Pasal 1320 Bw/Kuhperdata

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena kedua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.¹⁴ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁵ Dalam bab mengenai syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, telah diterangkan, bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau *causa* yang halal), maka perjanjiannya adalah “batal demi hukum” (bahasa Inggris: *null and void*). Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.

Hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif sebagaimana sudah kita lihat, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi “dapat dimintakan pembatalan” (*canceling*) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah: Pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau wali, ataupun ia

¹³ Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, ibid, hlm 2.

¹⁴ Prof. Subekti S.H., Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta, 1996, hlm 1.

¹⁵ Prof. Subekti S.H., Hukum Perjanjian, ibid, hlm 17.

sendiri apabila sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.¹⁶

Unsur Melawan Hukum Menurut Pasal 1365 Bw/ Kuh Perdata

Bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 BW/KUH perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Bahwa dengan mencermati bunyi tersebut maka dapat di lihat ada unsur yang harus dipenuhi dalam menilai suatu perbuatan hukum itu telah melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan yang dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya dua pihak/ lebih yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut. Bahwa dengan mengacu pada syarat subyektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 BW/KUHPerdata, maka adanya keterlibatan dua pihak atau lebih yang saling bersepakat dan mempunyai kesepakatan sehingga dengan adanya kesepakatan maka timbul lah hak dan kewajiban diantara para pihak pembuat kesepakatan.
2. Adanya Perbuatan melawan hukum. Bahwa perbuatan yang diperbuat bertentangan dengan undang-undang (norma hukum), norma kesusilaan, norma kesopanan, norma agama. Bahwa apabila seseorang/ badan hukum dalam melakukan perbuatan hukum hendaknya wajib memperhatikan kaedah yang ada pada norma-norma tersebut dan pelanggaran terhadap norma-norma tersebut dapat menyebabkan tuntutan hukum bagi sipelanggar.
3. Adanya Unsur Kesalahan. Adanya perbuatan-perbuatan hukum yang mampu dipertanggung jawabkan oleh pelaku / pihak yang melawan hukum tersebut.
4. Adanya Unsur Menimbulkan kerugian. Bahwa akibat perbuatan hukum yang dibuat oleh si pelanggar tersebut senyatanya telah menimbulkan kerugian kepada pihak lain.
5. Adanya hubungan sebab akibat (Kausalitas). Adanya unsur sebab akibat yang artinya bahwa ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dna kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintai pertanggung jawabannya.

Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perkara No: 125/Pdt/2010/PN.Slm jo Perkara No:125/Pdt.Int/2010/PN.Slm jo Perkara No:11/PDT/2012/PTY jo Perkara No:192K/PDT/2013

Gugatan contentiosa inilah yang dimaksud dengan gugatan perdata dalam praktik. Sedangkan gugatan contenstiosa, lebih bercorak pengkajian teoritis untuk membedakannya dengan gugatan voluntair. Dalam perundang-undnagan , istilah yang dipergunakan adalah gugatan perdata atau gugatan saja.

- Pasal 118 ayat(1) HIR mempergunakan istilah gugatan perdata. Akan tetapi, dalam pasal-pasal selanjutnya, disebut gugatan atau gugat saja (seperti dalam Pasal 119,120, dan sebagainya).
- Pasal 1 Rv menyebutkan gugatan “tiap-tiap proses perdata,...., dimulai dengan sesuatu pemberitahuan gugatan...”. Namun jika pasal itu dibaca keseluruhan , yang dimaksud dengan gugatan adalah gugatan perdata.

Bertitik tolak dari penjelasan diatas, yang dimaksud dengan gugatan perdata adalah gugatan contentiosa yang mengandung sengketa diantara pihak yang berperkara yang

¹⁶ Prof. Subekti S.H., Hukum Perjanjian, ibid, hlm 22.

pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak:

- Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat (*plaintiff: Planctus, the party who institutes a legal action or claim*).
- Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat (*defendant, the party against whom a civil action is brought*). Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan perdata;
- Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputes, differences*),
- Sengketa terjadi diantara para pihak, setidaknya diantara dua pihak,
- Berarti gugatan perdata bersifat partai (*party*), dengan komposisi, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lain, berkedudukan sebagai tergugat.¹⁷

Bahwa persoalan yang dikaji dan disajikan oleh Penulis dimulai adanya kesepakatan tukar menukar tanah milik Penggugat dan tanah yang didaku milik Tergugat I, maka perlu dicermati apa yang dimaksud dengan pengertian hak milik. Hal ini dapat di lihat dalam Pasal 570 KUHPerdata dan tentang pengertian pendakuan menurut hukum sebagaimana dirumuskan pada Pasal 1977 ayat 1 KUHPerdata. Menurut ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi". Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tentram dan untuk mempertahankannya terhadap siapa pun yang bermaksud untuk mengganggu ketentramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.¹⁸

Sedangkan dari Rumusan Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat diketahui bahwa proses pendakuan sebagai pengakuan kepemilikan suatu benda bergerak telah direduksi sedemikian rupa, sehingga setiap bentuk penguasaan kebendaan bergerak, kecuali dapat dibuktikan adanya alas hak lain dari bentuk penguasaan tersebut, dianggap sebagai kepemilikan terhadap kebendaan tersebut¹⁹ Bahwa dalam perkara yang disajikan dan dikaji oleh penulis sebagaimana tampak dalam ilustrasi yang disajikan bahwa Penggugat selaku pemilik sah dan mempunyai hak milik terhadap tanahnya (selanjutnya disebut objek sengketa dalam perkara aquo) punya perbuatan bebas yang berdaulat, memanfaatkan, dan mempergunakan) sedangkan tanah yang didaku oleh Tergugat I senyatanya hanya asal mendaku karena hingga saat ini tanah yang dijadikan dasar tukar menukar tidak pernah menjadi atas nama Tergugat I maupun sepenuhnya dikuasai oleh Tergugat I.

¹⁷ M. Yahya Harahap, S.H. HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 47-48.

¹⁸ Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, Kedudukan berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdata, Kencana, Jakarta, 2004, hlm 131-132.

¹⁹ Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, Kedudukan berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdata, ibid, hlm 155.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo pada hal 77 (alinea 2 dihitung dari atas) Putusan Perkara No: 125/Pdt/2010/PN.Slm jo Perkara No:125/Pdt.Int/2010/PN.Slm. telah menyebutkan “Menimbang bahwa kemauan bebas sebagai syarat pertama untuk sahnya perjanjian dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*)”; dan pada alinea 5 dalam pertimbangan hakim dalam putusan menyebutkan “Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi kekhilafan pada Penggugat dimana tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagaimana tersebut dalam perjanjian, ternyata bukan milik Tergugat I melainkan milik Siswo Wiharjo dan Sugiyanto, oleh karena itu perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdota”.

Bahwa dalam halaman berikutnya, Majelis Hakim berpendapat dengan mengkaitkan tidak dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdota dan bukti Foto Copy Minuta Akta Notariil No.65 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II tertanggal 31 Mei 2004 (Bukti P.4, bukti T.II-1, bukti TT-IV), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa akta perikatan jual beli No.65 antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat pembuatan Akta Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa terhadap surat Kuasa No.51 dan Surat Kuasa No.52, Penggugat mampu membuktikan Akta Kuasa Menjual No.51 dan No.52 yang dibuat oleh Tergugat II dengan bukti berupa P9 Paspor atas nama Penggugat dan keterangan saksi C. bambang Wahyu Santoso dan saksi Herry Sudiono, dimana dalam pembuatan akta kuasa menjual No.51 dan No.51 oleh Tergugat II, Penggugat berada di negeri Oman, tidak berada di Indonesia. Selanjutnya, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo dalam pertimbangannya hal 82 dan 83 yang menyebutkan Menimbang bahwa Akta Kuasa Menjual no.51 dan No.52 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah dipertimbangkan dimana dalam pembuatan akta tersebut dilakukan tidak dengan proses yang sebenarnya maka Akta Kuasa Menjual No.51 dan Akta Kuasa Menjual no.52 tertanggal 30 september 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat II harus dinyatakan batal demi hukum, sehingga konsekuensi hukumnya bahwa perbuatan hukum selanjutnya yang berkaitan dengan akta tersebut harus dinyatakan batal demi hukum sebagaimana tuntutan Penggugat dalam Petitum angka 8,9 dan10 “.

Petitum angka 8 (menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Kuasa Menjual no.51 dan Akta Kuasa Menjual No.52 tertanggal 30 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat II), petitum angka 9 (Menyatakan Tidak sah dan Batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor:35/2006 dan Akta Jual beli Nomor:36/ 2006 tertanggal 09 Maret 2006 yang dibuat oleh Tergugat IV), dan petitum angka 10 (Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 8572 atas nama Tergugat III). Selanjutnya, pihak konsumen sebagai Tergugat III selaku Penggugat Intervensi telah pula menggabungkan diri untuk ikut dalam perkara pokok maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo telah mempertimbangkan dalam pertimbangannya pada hal 86 alinea terakhir yang berbunyi “ Menimbang bahwa karena hubungan hukum dalam melakukan Jual Beli rumah dan bangunan yang dimaksud adalah dengan Tergugat IV dalam Intervensi/Tergugat III dalam Pokok perkara maka untuk mempertahankan hak-haknya tersebut seharusnya ditujukan kepada Tergugat IV dalam Intervensi/Tergugat III dalam pokok Perkara).

Bahwa dengan mencermati pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo terhadap masuknya Penggugat Intervensi dalam perkara pokok adalah sudah tepat dan benar. Bahwa selanjutnya Putusan terhadap perkara aquo pada intinya bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, dan menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Sleman) untuk menerbitkan sertifikat baru terhadap objek sengketa menjadi atas nama Penggugat. Bahwa selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III dalam Pokok perkara melakukan upaya hukum Banding dan telah diputus dalam Tingkat Banding sebagaimana disebutkan dalam Putusan No.11/PDT/2012/PTY yang pada pokoknya menguatkan Putusan Tingkat Pertama. Bahwa atas Putusan Tingkat Banding, kemudian Tergugat III pokok Perkara telah melakukan upaya hukum kasasi dan telah diputus sebagaimana disebutkan dalam Putusan perkara Mp.192K/ PDT/ 2013 yang pada pokoknya menolak upaya hukum kasasi dari Tergugat III. Bahwa terhadap putusan Kasasi tersebut, maka Penggugat mengajukan permohonan eksekusi sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Nomor: W13.U2/1858/Hk.02.01/IV/2017 tertanggal 12 Mei 2017 perihal: pengiriman Berita Acara eksekusi Isi Putusan Perkara No:40/Pdt.E/2016/PN.Smn jo Perkara No.125/Pdt.G/2010/PN.Slmn jo No.125/Pdt.Int/2016 jo No.11/PDT/2012/PTY jo No.192K/PDT/2013.

KESIMPULAN

Dalam membuat perjanjian maka sangat diperlukan syaratnya sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW/ KUHPerdara karena dengan tidak terpenuhinya syarat sah nya suatu perjanjian maka dapat mempunyai konsekuensi hukum terhadap perjanjian yang dibuat tersebut dan atau perbuatan hukum keperdataan selanjutnya yang mendasarkan pada perjanjian yang dibuat tersebut. Bahwa apabila ada pihak yang dirugikan oleh pihak yang membuat perjanjian karena adanya perbuatan melawan hukum, maka terhadap pihak yang dirugikan dapat melakukan langkah hukum guna memperjuangkan haknya dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan sesuai hukum acara yang berlaku terhadap pihak-pihak yang telah merugikannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Kamagi, Gita Anggreina, "Perbuatan Melawan Hukum (*Ontechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya", *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 5, Juli, 2018.
- Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Kedudukan berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdara*, Kencana, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Noor, Tajuddin, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)", *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*, Vol. 7, No. 7, Maret, 2019.
- Putusan Perkara No. 125/Pdt/2010/PN.Slm jo Perkara No:125/Pdt.Int/2010/PN.Slm jo Perkara No:11/Pdt/2012/PT.Y jo Perkara No:192K/Pdt/2013 tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Rizqy, Fitrah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Sanksinya", *Jurnal Justitia*, Vol. 3, No. 2, 2018.
- Sari, Indah, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol. 22, No. 1, 2020.

- Satjipto Rahardjo, 2009, *Hukum Progresif. Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Yokotani, "Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Pemerintah terkait Penyalahgunaan Izin di Provinsi Bangka Belitung", *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 4, No. 2, Oktober, 2019.