

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik yang Dirugikan Atas Penetapan Eksekusi Berdasarkan Akta Perdamaian

Fiona Theresia, Lanny Kusumawati, Erly Aristo
fionatheresia@gmail.com
Universitas Surabaya

Abstract

Before the civil cases be decided in District Court, the judge will ask the parties to do conciliation first. If the parties agree to do conciliation, then a written *Acta van Dading*, containing the matters agreed by the parties, will be formed. Later, the deed will be strengthened into a Reconciliation Verdict which is binding and can be executed. *Acta van Dading*, because it contains executive power, can be followed up with the issuance of an Execution Order, if one of the parties didn't carry out the contents of the decision. However, in reality it is possible that something that was agreed upon in the *Acta van Dading*, which would then be executed, turned out to be detrimental to a well-intentioned buyer, who entitled to that thing. This study aims to answer what forms of legal protection can be given to well-intentioned buyer of land rights, who is harmed by Execution Order based on *Acta Van Dading*. From the results of the study, it can be concluded that to defend his/her right, a well-intentioned third party can file a *derden verzet* against the *daading* verdict that detriment him/her and can also file a tort lawsuit to get a compensation.

Keywords: *Acta van Dading*; Execution Order; Reconciliation Verdict; Well-Intentioned Buyer; *Derden Verzet*.

Abstrak

Pada prinsipnya, dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri, sebelum sengketa itu diputus, hakim akan mengusahakan perdamaian di antara para pihak terlebih dahulu. Apabila para pihak setuju untuk berdamai, maka akan dibentuk *Acta van Dading* secara tertulis yang berisi hal-hal yang disetujui para pihak demi selesainya sengketa. Kemudian, terhadap akta tersebut akan dikuatkan menjadi Putusan Perdamaian, sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat dan kekuatan eksekutorial. Terhadap *Acta van Dading* tersebut karena didalamnya terdapat kekuatan eksekutorial, tentunya dapat ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Penetapan Eksekusi, jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi putusan tersebut. Namun, dalam prakteknya bisa saja suatu hal yang diperjanjikan di dalam *Acta van Dading*, yang mana selanjutnya akan dieksekusi itu, ternyata merugikan pihak ketiga atau pembeli bertikad baik yang sesungguhnya berhak atas objek yang diperjanjikan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab bentuk perlindungan hukum seperti apakah yang dapat diberikan kepada pembeli hak atas tanah yang bertikad baik yang mengalami kerugian akibat Penetapan Eksekusi berdasarkan *Acta Van Dading*. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa untuk mempertahankan haknya ini, pihak ketiga tersebut dapat melakukan upaya perlawanan (*derden verzet*) terhadap putusan *daading* yang merugikannya dan mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melanggar hukum untuk memperoleh ganti kerugian.

Kata Kunci: *Acta van Dading*; Putusan Perdamaian; Penetapan Eksekusi; Pembeli Beritikad Baik; *Derden Verzet*.

Pendahuluan

Dalam menjalani kehidupannya, seseorang pasti membutuhkan adanya modal atau dana, baik untuk memenuhi kebutuhan hidup, membuka usaha, mengembangkan usaha, dan lain-lain. Tentunya pada saat tertentu, seseorang bisa saja kekurangan modal tersebut, sehingga membutuhkan adanya tambahan dengan melakukan pinjaman. Oleh karena itu, utang piutang merupakan sesuatu kegiatan yang familiar di mata masyarakat, karena dalam realitanya utang piutang sering kita temui dalam kehidupan sehari-hari. Utang piutang adalah praktek pinjam meminjam berupa uang yang dilakukan oleh seorang dengan orang lain yang umumnya dibuat dalam suatu perjanjian.¹ Dalam perjanjian utang piutang tentunya ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Kreditur, sebagai pihak yang berpiutang, berkewajiban untuk memberikan pinjaman sejumlah uang dan berhak untuk mendapatkan pengembalian uang tersebut. Sedangkan Debitur, sebagai pihak yang berutang, berhak untuk menerima pinjaman sejumlah uang dan berkewajiban untuk membayarnya pada waktu yang telah ditentukan. Namun, dalam realitanya di masyarakat tidak dapat dipungkiri banyak sekali pihak yang melanggar perjanjian tersebut, atau yang juga dikenal dengan istilah wanprestasi (cidera janji).

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Kreditur dengan Debitur.² Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian utang piutang, dimana Debitur tidak melaksanakan kewajibannya seperti tidak membayar, terlambat membayar, atau tidak membayar sepenuhnya, maka pertama-tama para pihak dapat menyelesaikannya dengan jalur musyawarah terlebih dahulu. Namun, jika para pihak tetap tidak dapat menemukan jalan keluarnya, maka Kreditur dapat menggugat Debitur dengan alasan wanprestasi ke Pengadilan Negeri demi menuntut haknya. Pada prinsipnya, dalam penyelesaian sengketa

¹ I Wayan Bandem, et.al., 'Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang' (2020) 3 Jurnal Ilmiah Raad Kertha.[1].

² Sidik dan Salim. H, *Pengantar Hukum Perdata* (Sinar Grafika 2008).

perdata, sebelum sengketa itu diputus dalam persidangan, hakim wajib untuk melakukan suatu upaya perdamaian terlebih dahulu.

Pengertian perdamaian sesuai Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Pada dasarnya dalam suatu proses persidangan perkara perdata, hal pertama yang dilakukan oleh majelis hakim adalah mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara. Perdamaian ini dilaksanakan dengan cara mediasi sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut Perma 1/2016) dengan bantuan Mediator. Dalam membantu merumuskan kesepakatan perdamaian, Mediator wajib memastikan kesepakatan perdamaian tidak memuat ketentuan yang dilarang sebagaimana diamanatkan di dalam KUH Perdata yang kemudian diatur lebih lanjut di dalam Pasal 27 Ayat (2) Perma 1/2016, dimana ketentuan-ketentuan yang dilarang tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan/atau kesusilaan;
- b. Merugikan pihak ketiga;
- c. Tidak dapat dilaksanakan.

Yahya Harahap menilai bahwa proses perdamaian dalam penyelesaian sengketa itu bersifat memaksa. Hal ini terlihat dari adanya kewajiban hakim untuk memberikan keterangan bahwa proses perdamaian telah ditawarkan dan para pihak tidak berhasil didamaikan di dalam berita acara pemeriksaan. Jika dalam berita acara tidak termuat keterangan tersebut, maka keputusan hakim tersebut mengandung cacat formil sehingga batal demi hukum.³

Selanjutnya, apabila damai itu disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka akan dibuat Akta Perdamaian (*Acta van Dading*) yang berisi hal-hal yang disepakati para pihak untuk mengakhiri sengketa di antara mereka. Kemudian,

³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika 2005).

akta tersebut dikuatkan dalam putusan pengadilan menjadi Putusan Perdamaian. Hal ini dilakukan agar kesepakatan di antara para pihak mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga hak dan kewajiban para pihak memiliki legitimasi hukum. Putusan Perdamaian tersebut akan memuat hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak, untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di antaranya. Dalam kasus wanprestasi, pasti pada perdamaian tersebut tercantum kewajiban yang harus dilakukan oleh Debitur untuk melunasi utangnya. Pelunasan ini biasanya dapat berupa penyerahan uang tunai atau benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam prakteknya, ada kemungkinan bahwa benda yang dijadikan pelunasan oleh Debitur ini ternyata berada dalam penguasaan pihak ketiga, atau sebelumnya telah dijual kepada pihak ketiga, sehingga benda tersebut bukanlah hak daripada Debitur. Jadi, bisa saja Akta Perdamaian yang dibuat oleh para pihak dan kemudian dikuatkan menjadi Putusan Perdamaian itu, berisi hal-hal yang merugikan hak daripada pihak ketiga di luar perdamaian sebagai pembeli yang memiliki itikad baik.

Adanya Putusan Perdamaian yang isinya merugikan hak daripada pihak ketiga ini dialami oleh seorang berinisial H.S. Kasus ini bermula dengan adanya utang piutang sebesar Rp 56.442.500.000, antara seorang dengan inisial nama S.W selaku Kreditur dengan tiga orang dengan inisial nama S, A.S, dan B.H selaku para Debitur. Para Debitur tersebut tidak membayar utangnya setelah jatuh tempo, sehingga S.W mengajukan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Perkara tersebut diakhiri dengan perdamaian di dalam Pengadilan, sehingga dibuatlah Akta Perdamaian, pada tanggal 20 Januari 2016, yang selanjutnya dikuatkan menjadi Putusan Perdamaian yakni Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016. Demi melunasi utangnya, dalam Putusan Perdamaian itu disebutkan bahwa S, A.S, dan B.H akan menyerahkan tanah warisan kepada S.W, yaitu tanah seluas 48.796 m² dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14, atas nama A.A.G yang terletak di Desa/Kelurahan Sukabumi Udik, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Gambar Situasi No. 9/545/1972,

tertanggal 06-08-1972 (selanjutnya disebut SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G).

Timbulnya Putusan Perdamaian tersebut semata-mata berdasarkan Akta Perdamaian yang dibuat para pihak di dalam perkara, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak mengadakan pemeriksaan terhadap alat bukti kedua belah pihak. Ternyata pengakuan S, A.S, dan B.H tidak benar, karena tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut sebenarnya berada di tangan H.S yang sedang menguasai tanah tersebut (sebagai *bezziter*). H.S sedang dalam proses mengangsur pembayaran untuk membeli tanah tersebut dari ahli waris A.A.G selaku pemilik tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik, tetapi meskipun belum lunas, tanah tersebut telah diserahkan oleh para ahli waris A.A.G kepada H.S, sehingga H.S-lah yang menguasai tanah tersebut. Selain itu, ternyata diketahui bahwa ahli waris dari A.A.G yang sebenarnya berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 369/Pdt.P/2009/PA.Smp., tanggal 11 Agustus 2009, adalah dua orang dengan inisial R.A.S.M dan R.A.B. Sebelum dijual kepada H.S, tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh orang lain selain R.A.S.M dan R.A.B. Adanya Putusan Perdamaian yang isinya memperjanjikan tanah tersebut sebagai pelunasan utang, tentunya merugikan H.S sebagai pihak ketiga yang beritikad baik yang sesungguhnya berhak atas tanah tersebut. Apalagi terhadap Putusan Perdamaian tersebut telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016, sehingga memblokir tanah tersebut.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang dipermasalahkan adalah: Apakah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang beritikad baik yang dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan *Acta Van Dading* dari Pengadilan Negeri?.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis-normatif, yaitu penelitian yang pembahasannya didasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder dengan menggunakan peraturan perundang-undangan,

konsep-konsep, dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian hukum mengenal beberapa pendekatan yang digunakan untuk mengkaji setiap permasalahan. Dalam penelitian ini, jenis pendekatan yang akan digunakan oleh penulis adalah Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan undang-undang berarti permasalahan atau isu hukum yang ada, akan dikaji dengan undang-undang dan peraturan yang berkaitan. Sedangkan pendekatan konseptual berarti permasalahan akan dikaji dengan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁴

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu:

Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, doktrin-doktrin, asas-asas hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Langkah penelitian dilakukan pertama-tama dengan melakukan inventarisasi (mengumpulkan bahan-bahan hukum yang terkait) dan klasifikasi (memilah-milah bahan hukum yang ada) dengan cara membaca, mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan tersebut. Selanjutnya disusun secara sistematis atas bahan hukum tersebut agar mudah dipelajari dan dibaca. Langkah analisa atau pembahasan dilakukan dengan metode deduksi, yaitu mulai dari pengetahuan hukum yang bersifat secara umum diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur, doktrin, asas-asas hukum, dan yurisprudensi yang digunakan, kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang bersifat khusus tersebut.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group 2011).

Selanjutnya, menggunakan penafsiran sistematis dengan mengaitkan pengertian peraturan perundang-undangan dengan pendapat para ahli sarjana.

Posisi Kasus

Adanya Putusan Perdamaian yang isinya merugikan hak daripada pembeli beritikad baik ini dialami oleh seorang berinisial H.S. H.S melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan dengan objek berupa tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G dengan ahli waris A.A.G, yaitu R.A.S.M dan R.A.B. Pada tanggal 18 November 2016, H.S mulai membayar sebagian (mengangsur) harga tanah itu kepada R.A.S.M dan R.A.B. Kedua orang tersebut ditetapkan sebagai ahli waris almarhum A.A.G berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 369/Pdt.P/2009/PA. Smp, tanggal 11 Agustus 2009.

SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut sebenarnya belum dibalik nama menjadi atas nama R.A.S.M dan R.A.B. Belum dilakukannya pembalikan nama atas sertipikat hak milik tersebut menyebabkan transaksi perjanjian jual beli tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G antara para ahli waris A.A.G dengan H.S belum diikat dengan Akta Jual Beli (AJB). Selain itu, hal ini juga menyebabkan H.S belum dapat membayar secara lunas tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut kepada R.A.S.M dan R.A.B. Namun, meskipun belum lunas, tanah tersebut telah diserahkan oleh para ahli waris A.A.G kepada H.S, sehingga H.S-lah yang menguasai tanah tersebut (*bezitter*). Ketika SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut akan diurus untuk dibalik nama menjadi atas nama R.A.S.M dan R.A.B di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, H.S mendapatkan informasi dan data bahwa SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G terblokir, karena terdapat pihak yang mengajukan blokir dengan melampirkan dokumen salinan Putusan Perdamaian, yakni Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 dan Penetapan Eksekusi Nomor 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.

EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016, yang mana di dalamnya memuat objek perkara tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut.

Berdasarkan uraian yang ada di dalam Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 tersebut, dapat diperoleh rangkaian peristiwa sebagai berikut. S.W selaku Kreditur mempunyai piutang kepada orang-orang bernama S, A.S, dan B.H selaku para Debitur. Utang para Debitur tersebut adalah sebesar Rp 56.442.500.000. Para Debitur tersebut tidak membayar utangnya setelah jatuh tempo, sehingga S.W mengajukan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Perkara tersebut diakhiri dengan perdamaian di dalam Pengadilan, sehingga dibuatlah Akta Perdamaian, pada tanggal 20 Januari 2016, yang selanjutnya dikuatkan menjadi Putusan Perdamaian yakni Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016. Dalam putusan tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian utang piutang yang sebelumnya dibuat oleh para pihak ini, walaupun memiliki nominal yang besar, tidak disertai dengan adanya jaminan.

Demi melunasi utang beserta bunganya, dalam Putusan Perdamaian itu disebutkan bahwa S, A.S, dan B.H akan menyerahkan tanah warisan kepada S.W, yaitu tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Tanah tersebut akan dijual secara lelang dengan harga berdasarkan kesepakatan para pihak atau berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk dan disumpah oleh Pengadilan. Pada saat merumuskan perdamaian, para Debitur mengaku bahwa sertifikat tersebut berada di tangan notaris berinisial I.D.S. di Jakarta. Para pihak pun menjamin tidak memalsu data yang berkaitan dengan perjanjian perdamaian. Dalam hal ini, Para Debitur memiliki hubungan keluarga dengan A.A.G, dimana S merupakan menantu A.A.G, sedangkan A.S dan B.H merupakan cucu dari A.A.G sehingga mereka menjadikan tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G itu sebagai pelunasan utang. Mereka tidak mengetahui bahwa telah ada Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 369/Pdt.P/2009/PA. Smp., tanggal 11 Agustus 2009, yang menetapkan R.A.S.M dan R.A.B sebagai ahli waris A.A.G. Timbulnya Putusan

Perdamaian tersebut semata-mata berdasarkan Akta Perdamaian yang dibuat para pihak di dalam perkara, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak mengadakan pemeriksaan terhadap alat bukti kedua belah pihak.

Faktanya pengakuan S, A.S, dan B.H tidak benar, karena tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut sebenarnya sedang dikuasai oleh H.S. Lalu, sertipikat tanah tersebut juga tidak berada di tangan Notaris I.D.S. di Jakarta, tetapi berada di tangan R.A.S.M dan R.A.B. Sebelum dijual kepada H.S, tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh orang lain selain R.A.S.M dan R.A.B, sehingga dapat dikatakan bahwa para Debitur tidak berhak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, keberadaan Penetapan Eksekusi, yang dikeluarkan hanya berdasarkan atas Putusan Perdamaian, yang mana isinya berasal dari *Acta van Dading* yang dibuat para pihak tanpa adanya pemeriksaan alat bukti oleh Majelis Hakim ini, menimbulkan kerugian bagi H.S sebagai pembeli beritikad baik yang berhak atas tanah tersebut.

Analisis

Perikatan, menurut A. Plito merupakan suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu memiliki hak (Kreditur) dan pihak yang lain memiliki kewajiban (Debitur) atas suatu prestasi.⁵ Perikatan ini bisa bersumber dari dua hal, yaitu Perjanjian atau Undang-Undang. Kasus ini merupakan suatu perikatan yang bersumber dari perjanjian, karena terikatnya S.W dengan S, A.S, dan B.H tidak diatur dalam Undang-Undang, melainkan karena mereka membuat suatu perjanjian. Terkait perjanjian ini diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang lain atau lebih. Sedangkan definisi daripada perjanjian sendiri, menurut Setiawan adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang

⁵ Anggia Silfia, 'Perancangan Kerjasama Antara Perfect Shoes Care Dengan Endorser' (2020).

atau lebih.⁶ Oleh karena perjanjian ini merupakan suatu perbuatan hukum, maka di dalamnya tentu ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Kasus ini merupakan suatu perjanjian utang piutang, dimana S.W selaku Kreditur, berkewajiban untuk memberikan pinjaman sejumlah uang dan berhak atas pengembalian uang tersebut pada waktu yang telah ditentukan. Di sisi lain, S, A.S, dan B.H selaku Debitur, berhak mendapat pinjaman sejumlah uang dan berkewajiban mengembalikan uang pinjamannya itu pada waktu yang diperjanjikan.

Dalam kasus tersebut, dapat diketahui bahwa ternyata para Debitur tidak melaksanakan kewajibannya, yaitu mereka tidak membayar utangnya. Tindakan para Debitur yang tidak membayar utangnya yang telah jauh tempo, walaupun telah ditagih oleh S.W selaku Kreditur ini merupakan tindakan Wanprestasi. Wanprestasi ini merupakan suatu peristiwa atau keadaan, dimana Debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan Debitur punya unsur salah atasnya.⁷ Menurut R. Subekti, wanprestasi itu dapat berupa empat macam, yaitu:⁸

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Perbuatan yang dilakukan oleh para Debitur dengan tidak membayar atau melunasi utangnya tersebut sudah jelas melanggar asas itikad baik dan telah merugikan Kreditur. Terkait adanya tindakan wanprestasi ini, biasanya para pihak akan berusaha untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan terlebih dahulu. Namun, apabila sengketa wanprestasi yang terjadi di antara para pihak tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah, maka pihak yang dirugikan

⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (PT Bima Cipta 2006).

⁷ J Satrio, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin Dan Yurisprudensi* (PT Citra Aditya Bakti 2012).

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2005).

haknya dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa tersebut. Seperti dalam kasus di atas, karena utang tersebut tidak dibayar oleh para Debitur pada saat jatuh tempo, maka S.W selaku Kreditur akhirnya menggugat S, A.S, dan B.H ke Pengadilan Negeri Tangerang atas dasar wanprestasi sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Pasal tersebut mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Dalam perkara perdata, sebelum sengketa itu diputus dalam persidangan, hakim wajib untuk melakukan suatu upaya perdamaian terlebih dahulu, yang diatur dalam beberapa ketentuan, yaitu KUH Perdata, *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR), dan Perma 1/2016. Adanya upaya perdamaian ini diatur Pasal 130 HIR yang mengatur bahwa:

1. Jika pada hari yang ditentukan itu, kedua belah pihak menghadap, maka pengadilan negeri dengan perantaraan ketuanya, akan mencoba memperdamaikan mereka.
2. Jika dapat dicapai perdamaian sedemikian, maka dibuatlah untuk itu suatu akta dalam sidang tersebut, dalam mana kedua pihak dihukum untuk mentaati isi persetujuan yang telah dicapai itu, akta mana mempunyai kekuatan yang sama dan dilaksanakan dengan cara yang sama sebagai suatu putusan biasa.
3. Putusan sedemikian tidak dapat dimintakan banding.
4. Jika pada waktu mencoba akan memperdamaikan kedua belah pihak, perlu dipakai seorang juru bahasa, maka peraturan pasal yang berikut dituruti untuk itu.

Perdamaian ini dilaksanakan dengan cara mediasi. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung mencoba mengintegrasikan proses penyelesaian sengketa alternatif (non litigasi) dalam hal ini mediasi ke dalam proses peradilan (litigasi), yaitu dengan menggunakan proses mediasi untuk mencapai perdamaian pada tahap upaya

damai di persidangan dan hal inilah yang biasa disebut dengan lembaga damai dalam bentuk mediasi atau lembaga mediasi.⁹

Dalam kasus tersebut, para pihak, yaitu Penggugat dan para Tergugat sepakat untuk melakukan perdamaian di dalam Pengadilan untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka, sehingga dibuatlah Akta Perdamaian, pada tanggal 20 Januari 2016, yang selanjutnya dikuatkan menjadi putusan perdamaian, yakni Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016. Dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa untuk melunasi utang serta bunganya, para Debitur akan menyerahkan tanah warisan, yakni tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Tanah tersebut akan dijual secara lelang dengan harga berdasarkan kesepakatan para pihak atau berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk dan disumpah oleh Pengadilan. Dengan adanya Putusan Perdamaian ini, maka sengketa di antara para pihak telah berakhir secara menyeluruh, tuntas, dan mengikat. Hal ini berarti, bagi para pihak, Putusan Perdamaian tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang berbentuk *Acta Van Dading*. Kekuatan hukum yang melekat pada *Acta Van Dading* ini diatur dalam Pasal 1858 KUH Perdata dan Pasal 130 ayat (2) HIR, yang menjelaskan bahwa suatu Akta Perdamaian yang dibuat secara sah akan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan tidak dapat diajukan banding ataupun kasasi.¹⁰

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G itu, sesungguhnya berada di tangan H.S yang sedang menguasai tanah tersebut. H.S sebenarnya masih dalam proses mengangsur pembayaran untuk membeli tanah tersebut dari R.A.S.M dan R.A.B selaku ahli waris A.A.G yang sebenarnya, tetapi tanah tersebut telah diserahkan oleh para

⁹ Abdul Halim, 'Kontekstualisasi Mediasi Dalam Perdamaian' (*Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama*) <<https://badilag.mahkamahagung.go.id/>>.

¹⁰ I Dewa Ayu Maheswari Adiananda dan Putu Gede Arya Sumerthayasa, 'Akibat Hukum Pembatalan Terhadap Akta Perdamaian (Acta Van Dading) Oleh Salah Satu Pihak Yang Berperkara Di Pengadilan' (2017) 6 Jurnal Ilmu Hukum Kertha Wicara.[5].

ahli waris A.A.G yang sesungguhnya itu kepada H.S. Sebelum dijual kepada H.S, tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh orang lain selain R.A.S.M dan R.A.B. Oleh karena itu, adanya Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016, yang ditindaklanjuti dengan Penetapan Eksekusi Nomor 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016 yang memblokir SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut, tentunya telah merugikan H.S sebagai pembeli yang beritikad baik.

Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.¹¹ Pembeli bertikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Mahkamah Agung pun menegaskan bahwa salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli adalah “pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi”. Kata-kata “itikad baik” yang terdapat dalam doktrin “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang” ini merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, dimana kedudukan berkuasa yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Dalam Putusan MA No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, dinyatakan bahwa karena pembeli adalah pembeli yang beritikad baik, maka jual belinya harus dinyatakan sah. Hal yang sama juga dikemukakan dalam SEMA No. 7/2012, yang dalam butir IX-nya dirumuskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.

Sesuai Pasal 531 KUH Perdata, pembeli itu dikatakan beritikad baik, apabila ia memperoleh benda tersebut dengan cara-cara memperoleh hak milik dan ia tidak tahu ada cacat cela didalamnya. Perlindungan hukum terhadap pembeli

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Mediatama 2008).

beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata.¹² H.S, dalam hal ini telah melakukan perjanjian jual beli dengan R.A.S.M dan R.A.B selaku ahli waris A.A.G, dengan objek berupa hak atas tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Seperti yang diketahui, sertipikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena itu, dengan memiliki sertipikat hak milik dan berdasar atas Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 369/Pdt.P/2009/PA. Smp., tanggal 11 Agustus 2009 mengenai ahli waris tersebut, maka R.A.S.M dan R.A.B dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka memang merupakan pihak yang berhak atas tanah tersebut. Termasuk juga, berhak untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual hak atas tanah tersebut kepada H.S. Perjanjian jual beli ini sah secara hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pertama, adanya kesepakatan di antara para pihak, yaitu H.S dengan R.A.S.M dan R.A.B untuk membuat perjanjian jual beli tersebut. Di dalamnya tidak ada cacat kehendak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata, berupa kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Para pihak tersebut, dalam hal ini tentunya cakap untuk melakukan perbuatan hukum, karena sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Suatu hal yang menjadi objek perjanjian ini jelas, yaitu berupa hak atas tanah dengan SHM Nomor 14/ Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Lalu, mengenai jual beli hak atas tanah ini bukan merupakan sebab yang terlarang, karena tidak dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

¹² Widodo Dwi Putro et.al., 'Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah' (2016).

Melihat dari hal tersebut, maka H.S dapat dikatakan merupakan pembeli yang beritikad baik, karena ia telah memenuhi kriteria-kriteria tersebut. H.S memperoleh hak atas tanah tersebut melalui perjanjian jual beli dengan R.A.S.M dan R.A.B selaku pihak yang berhak, sebagai cara memperoleh hak milik secara sah. Ia juga telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan tidak mengetahui adanya permasalahan apapun yang ternyata melibatkan tanah tersebut pada saat melakukan perjanjian jual beli itu. Keberadaan daripada Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 itu pun, baru diketahui oleh H.S ketika dilakukan pengecekan (*checking*) sertipikat tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, demi melakukan balik nama terhadap SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G menjadi atas nama R.A.S.M dan R.A.B.

Selain itu, terkait kasus ini bisa juga merujuk dari putusan hakim yang terdahulu (yurisprudensi), tepatnya dalam Putusan Nomor 1778 K/Pdt/2013 yang diputus oleh Hakim Mahkamah Agung: H. Djafni Djamal S.H., M.H., Dr. Nurul Imiyah S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting S.H., C.N., M.Kn. Dalam putusan tersebut dinyatakan, bahwa meskipun pembeli memang belum memiliki akta jual beli dan sertipikat tanah, itikad baik dianggap ada karena adanya bukti kwitansi jual beli yang diakui kedua belah pihak, sehingga pembeli dianggap beritikad baik dan dilindungi. Jadi, walaupun H.S belum memiliki akta jual beli dan sertipikat tanah, ia dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan berbekal perjanjian jual belinya dengan R.A.S.M dan R.A.B, serta bukti pembayaran yang pernah dilakukannya. Mengingat di antara H.S dengan R.A.S.M dan R.A.B ini belum terdapat Akta Jual Beli, sebab terhadap sertipikat hak milik tersebut masih belum dilakukan proses balik nama menjadi atas nama R.A.S.M dan R.A.B, karena sedang diblokir. Oleh karena H.S merupakan pembeli beritikad baik, maka tentunya ia harus memperoleh perlindungan hukum.

Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh bagi H.S sebagai pembeli yang beritikad baik adalah transaksi jual belinya dengan R.A.S.M dan R.A.B dinyatakan sah, dan oleh karenanya H.S harus tetap dilindungi

sebagai pemilik yang berhak atas tanah yang dibelinya tersebut. Kemudian, eksekusi terhadap tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut tentunya tidak dapat dilaksanakan, mengingat S, A.S, dan B.H bukan pihak yang berhak atas tanah tersebut. Dalam prakteknya, ada beberapa keadaan dimana eksekusi itu tidak dapat dilaksanakan, salah satunya adalah karena objek berada di tangan pihak ketiga. Eksekusi tidak dapat dijalankan terhadap barang yang ada di tangan pihak ketiga, apabila penguasaan barang tersebut dilaksanakan berdasarkan atas alas hak yang sah. Eksekusi baru dapat dijalankan, apabila penguasaan barang oleh pihak ketiga itu secara tidak sah atau tanpa alas hak.¹³ Tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, berada di bawah penguasaan pihak ketiga, yaitu H.S, yang mana penguasaan ini didapatkannya secara sah melalui jual beli. Hal ini tentunya menyebabkan eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena objek eksekusi nyatanya berada di tangan pihak ketiga.

Walaupun eksekusi tidak dapat dilaksanakan dan terhambat, pada dasarnya keberadaan Penetapan Eksekusi berdasarkan *Acta Van Dading* dari Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, telah merugikan H.S. Adanya kerugian yang dialami oleh H.S ini tentunya disebabkan karena tanah yang dibeli dan dikuasainya itu dijadikan pelunasan utang dalam *Acta van Dading* oleh S, A.S, dan B.H, yang mana atas dasar *Acta van Dading* tersebut telah dikeluarkan penetapan eksekusi, sehingga menyebabkan adanya pemblokiran. Pasal 1858 KUH Perdata memang menyebutkan bahwa semua putusan perdamaian yang dibuat dalam sidang Majelis Hakim mempunyai kekuatan hukum tetap layaknya putusan pengadilan lainnya dalam tingkat akhir sehingga terhadap putusan perdamaian tidak dapat dibanding, dikarenakan disamakan statusnya dengan putusan pengadilan lainnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun, apabila dikemudian hari terdapat pihak lain yang merasa dirugikan atas adanya perdamaian tersebut, ia dapat melakukan upaya hukum berupa *derden verzet*.

¹³ Darwan Spinst, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata* (Citra Aditya Bakti 1992).

Derden verzet atau yang juga dikenal dengan Perlawanan Pihak Ketiga adalah suatu upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga. *Derden verzet* adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan merugikan pihak ketiga. Walaupun pada dasarnya suatu putusan itu hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 KUH Perdata), akan tetapi dalam prakteknya apabila ada pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut (Pasal 378 *Reglement op de Rechtsvoordering* (selanjutnya disebut Rv)). Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa (Pasal 379 Rv). Dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn, Mahkamah Agung menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu adanya kepentingan dari pihak ketiga dan secara nyata hak pihak ketiga dirugikan. Merujuk dari aturan-aturan tersebut dapat disimpulkan bahwa perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi di luar dari pihak-pihak yang berperkara. Pihak yang merasa dirugikan berkedudukan sebagai pihak ketiga yang mempunyai hak atas barang objek eksekusi. Dengan demikian ketentuan ini sangat jelas bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang berkepentingan dengan objek eksekusi.¹⁴ Namun, perlu dipahami bahwa perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan untuk melawan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan diperbolehkan selama eksekusi belum selesai dilaksanakan.¹⁵

Merujuk dari hal tersebut, dalam kasus ini, upaya hukum yang dapat dilakukan H.S adalah mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke Pengadilan

¹⁴ Hazar Kusmayanti dan Sandi Yusta Hawari, 'Praktik Eksekusi Riil Tanah Milik Masyarakat Adat Sunda Wiwitan' (2020) 26.[347].

¹⁵ Ahmad Nurhuda, 'Legal Actions Verzet Againsts Execution Confiscation In Civil Case At District Court Semarang (Case Study Court Decision No. 152/Pdt.Plw/2006/Pn.Smg)' (2013) 1 Diponegoro Law Review.[4].

Negeri Tangerang dengan menggugat para pihak yang bersangkutan karena eksekusi belum dilaksanakan. Penentuan domisili ini merujuk dari Putusan Perdamaian tersebut, yang mana dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang. H.S tentunya memiliki hak untuk mengajukan *derden verzet*, karena adanya Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 dan Penetapan Eksekusi Nomor: 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor: 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016 tersebut tentunya secara nyata telah merugikan haknya sebagai pihak ketiga. SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G sebagai objek eksekusi dalam penetapan tersebut berada dalam kekuasaan H.S sebagai *bezitter* sehingga ia berhak mengajukan *derden verzet* atas Putusan Perdamaian tersebut. H.S memang telah memiliki *legal standing* untuk mengajukan perlawanan, karena sudah mulai bertransaksi dengan ahli waris A.A.G selaku pemilik tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Namun, secara hukum, hak atas tanah tersebut belum beralih ke H.S, sehingga apabila hendak mengajukan *derden verzet*, maka tentunya tetap harus melibatkan R.A.S.M dan R.A.B, yang mana dalam kasus ini tentunya juga dirugikan, sebab mereka belum menerima pembayaran lunas dari H.S, tetapi tanah hak warisnya diklaim sebagai milik orang lain. Dalam perlawanan ini, H.S harus dapat membuktikan bahwa ia memang berhak atas SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik, yang mana didapatkannya melalui jual beli secara sah dengan R.A.S.M, dan R.A.B. Apabila perlawanan yang diajukan oleh H.S ini disahkan dan/atau dikabulkan, maka pengadilan sesuai Pasal 382 Rv akan memperbaiki putusan tersebut atau melakukan pembatalan putusan pengadilan secara keseluruhan.

Selain itu, pada dasarnya, seseorang yang mengalami kerugian dapat menuntut adanya ganti rugi. Ganti rugi dalam perdata bisa disebabkan oleh dua hal, yaitu karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum. Seorang yang melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi wajib mengganti

kerugian.¹⁶ Oleh karena itu, dalam kasus ini, selain mengajukan upaya hukum perlawanan, H.S juga dapat menuntut ganti rugi berdasar atas perbuatan melanggar hukum. Hal ini dikarenakan untuk gugatan wanprestasi hanya dapat dilakukan apabila ada perjanjian sebelumnya, tetapi dalam hal ini tidak ada perjanjian antara H.S dengan S, A.S, dan B.H. Perbuatan melanggar hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹⁷ Perbuatan melanggar hukum sebagai dasar gugatan ganti rugi ini, diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengatur bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Mengacu dari ketentuan pasal tersebut, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Kemudian, ketentuan pada Pasal 1365 KUH Perdata itu, dipertegas dengan Pasal 1366 KUH Perdata yang mengatur bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya, tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya. Kedua pasal tersebut menegaskan bahwa perbuatan melanggar hukum tidak saja mencakup suatu perbuatan, tetapi juga mencakup tidak berbuat.

Agar dapat mengatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh S, A.S, dan B.H ini merupakan suatu perbuatan melanggar hukum, tentunya harus memenuhi unsur-unsur sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata secara kumulatif, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melanggar hukum ini tidak saja mencakup perbuatan oleh pelaku, tetapi juga mencakup tidak berbuat. Dalam hal ini, ada perbuatan

¹⁶ Sri Redjeki Slamet, 'Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi' (2013) 10 Jurnal Lex Jurnalica.[113].

¹⁷ R. Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum* (Alumni 1982).

yang dilakukan oleh S, A.S, dan B.H, yaitu menjadikan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G sebagai pelunasan utang dalam *Acta van Dading*.

2. Perbuatan tersebut melanggar/melawan hukum

Dengan adanya perluasan pengertian perbuatan melawan hukum sesudah *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melanggar hukum diperluas karena tidak hanya melanggar undang-undang saja, tetapi juga merupakan perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan sikap yang baik dalam bermasyarakat.¹⁸ Dalam kasus ini, perbuatan yang dilakukan S, A.S, dan B.H termasuk dalam melanggar hukum, karena secara nyata telah melanggar hak daripada H.S selaku pihak yang telah menguasai, serta berhak atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan, apabila ada unsur kesengajaan atau kelalaian di dalamnya. S, A.S, dan B.H melakukan perbuatan tersebut secara sadar dan memang bermaksud untuk menjadikan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G sebagai pelunasan utang, sehingga memenuhi unsur kesengajaan. Oleh karena adanya kesengajaan, maka unsur kesalahan terpenuhi dalam kasus ini.

4. Adanya kerugian (*schade*) dari korban

Selanjutnya adalah harus adanya kerugian yang dialami oleh korban, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil. H.S tentu menderita kerugian akibat perbuatan yang dilakukan oleh S, A.S, dan B.H, karena tanah dengan SHM Nomor 14 Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G yang sedang dikuasainya, telah dijadikan pelunasan utang. Selain itu, SMH tersebut telah diblokir berdasarkan Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal

¹⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (PT Citra Aditya Bakti 2017).

28 Januari 2016 dan Penetapan Eksekusi Nomor 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016. H.S dalam hal ini menderita kerugian, karena dengan diblokir, maka tentunya terhadap sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan proses balik nama, sehingga berakibat bahwa H.S tidak dapat membuat Akta Jual Beli dan mengurus sertipikat tanah, serta juga tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut. Lalu, H.S juga tentunya merasa tidak aman atau was-was dengan nasib tanah yang didapatkannya melalui jual beli yang telah dilakukannya tersebut.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal ini berarti bahwa kerugian yang dialami korban itu harus disebabkan oleh perbuatan pelaku. Tentunya kerugian yang dialami oleh H.S itu terjadi atau disebabkan karena perbuatan yang dilakukan oleh S, A.S, dan B.H. Perbuatan yang dimaksud adalah menjadikan tanah dengan SHM Nomor 14 Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut sebagai pelunasan utang dalam *Acta van Dading*, yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016, yang mana atas putusan tersebut juga telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016, sehingga menyebabkan adanya pemblokiran. Hal ini dikarenakan tanpa perbuatan dari S, A.S, dan B.H tersebut, maka H.S akan tetap dapat mengurus sertipikat tanah dan dapat memanfaatkan tanah tersebut tanpa kendala, sehingga ia tidak akan menderita kerugian.

Melihat dari hal ini, jelas unsur-unsur perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi, sehingga dapat dikatakan bahwa S, A.S, dan B.H telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan H.S.

Adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku, pasti berakibat pada timbulnya kerugian bagi korban. Hal ini membawa konsekuensi secara yuridis, bahwa pelaku yang melakukan perbuatan melanggar hukum, yaitu S, A.S, dan B.H, harus bertanggung gugat untuk memberikan ganti rugi kepada H.S selaku korban. Mengenai tanggung gugat ini dalam KUH Perdata diatur

sebagai berikut:¹⁹

1. Tanggung gugat dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan/atau kelalaian), yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Baik karena berbuat (positif = *culpa in commitendo*) maupun karena tidak berbuat (pasif = *culpa in ommitendo*).
2. Tanggung gugat dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, yang diatur dalam Pasal 1366 KUH Perdata.
3. Tanggung gugat sesuai Pasal 1367 KUH Perdata. Sesuai dengan pasal tersebut, seseorang itu juga bertanggung gugat untuk kerugian yang disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya dan disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya.

Dalam kasus ini S, A.S, dan B.H harus bertanggung gugat untuk memberikan ganti kerugian kepada H.S sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan unsur kesalahan yang dilakukan adalah berupa kesengajaan dan kerugian yang terjadi diakibatkan oleh perbuatannya sendiri. Bukan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya dan bukan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya.

Terkait adanya perbuatan melanggar hukum ini, agar bisa mendapatkan ganti kerugian, H.S dapat menggugat S, A.S, dan B.H dengan alasan adanya Perbuatan Melanggar Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam hal ini, sama seperti pengajuan *derden verzet* yang telah dijelaskan sebelumnya, H.S dalam mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum, tentunya tetap harus melibatkan R.A.S.M dan R.A.B. Lalu, gugatan ini juga dilakukan untuk memantapkan posisi H.S sebagai pembeli beritikad baik, agar ia dapat memperoleh perlindungan hukum, mengingat penentuan itikad baik ini ditentukan berdasar pada penilaian dan pandangan hakim.²⁰ Gugatan perbuatan melanggar hukum ini diajukan ke pengadilan negeri tempat tergugat berdomisili, yang mana dalam kasus ini berarti gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang. Penentuan domisili ini merujuk dari gugatan wanprestasi yang diajukan oleh S.W sebelumnya,

¹⁹ *ibid.*[13].

²⁰ Putro (n 12) [11].

dimana gugatan itu diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga bisa diambil kesimpulan bahwa S, A.S, dan B.H berdomisili di Tangerang. H.S, R.A.S.M, dan R.A.B selaku penggugat harus dapat membuktikan bahwa unsur-unsur perbuatan melanggar hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata itu, terpenuhi semua secara kumulatif. Selain itu, juga harus membuktikan bahwa H.S memang adalah pembeli beritikad baik, yang membeli secara sah hak atas tanah tersebut dari R.A.S.M dan R.A.B selaku pemilik yang sebenarnya, sehingga ia memang berhak atas tanah dengan SHM Nomor 14 Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G itu. Apabila gugatan H.S ini dikabulkan, maka tentunya H.S dapat meminta ganti kerugian kepada S, A.S, dan B.H atas kerugian materiil dan immateriil yang dialaminya akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan S, A.S, dan B.H.

Kesimpulan

Tanah dengan SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G yang dijadikan sebagai objek pelunasan utang dalam Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 itu sesungguhnya berada di tangan H.S yang sedang menguasai tanah tersebut, yang mana didapatkannya melalui perjanjian jual beli secara sah dengan R.A.S.M dan R.A.B. Dalam hal ini, H.S merupakan pembeli yang bertikad baik karena ia telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini dikarenakan H.S memperoleh hak atas tanah tersebut melalui perjanjian jual beli (sebagai cara memperoleh hak milik secara sah) dengan R.A.S.M dan R.A.B selaku pihak yang berhak, yang dibuktikan dengan sertipikat hak milik dan Penetapan Pengadilan Agama Sumenep mengenai ahli waris tersebut. Ia juga telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan tidak mengetahui adanya permasalahan apapun yang ternyata melibatkan tanah tersebut pada saat melakukan perjanjian jual beli.

Selain itu, merujuk dari putusan terdahulu, yaitu Putusan Nomor 1778 K/Pdt/2013, walaupun H.S belum memiliki akta jual beli dan sertipikat tanah, ia dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan berbekal

perjanjian jual belinya dengan R.A.S.M dan R.A.B, serta bukti pembayaran yang pernah dilakukannya. Sesuai dengan yang ditegaskan oleh Mahkamah Agung, pembeli yang beritikad baik tentunya harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini membawa konsekuensi bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah (Putusan MA No. 251 K/Sip/1958). Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Oleh karena itu, H.S sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi haknya. Perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh H.S sebagai pembeli yang beritikad baik adalah transaksi jual belinya dianggap sah dan oleh karenanya ia tetap dilindungi sebagai pihak yang berhak atas SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G tersebut.

Upaya hukum yang dapat dilakukan H. Sugianto dalam kasus ini adalah mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan menggugat para pihak yang bersangkutan. Ia tentunya memiliki hak untuk mengajukan *derden verzet*, karena adanya Putusan Nomor 788/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Januari 2016 dan Penetapan Eksekusi Nomor: 11/2016 Del. Jo. Nomor 19/PEN.EKS/2016/PN.TNG Jo. Nomor: 788/PDT.G/2015/PN.TNG., tanggal 30 Agustus 2016 tersebut tentunya secara nyata telah merugikan haknya sebagai pihak ketiga. Namun, secara hukum, hak atas tanah tersebut belum beralih ke H.S, sehingga apabila hendak mengajukan perlawanan, maka tentunya tetap harus melibatkan R.A.S.M dan R.A.B, yang mana dalam kasus ini tentunya juga dirugikan. Apabila perlawanan yang diajukan oleh H.S ini disahkan dan/atau dikabulkan, maka pengadilan sesuai Pasal 382 Rv akan memperbaiki putusan tersebut atau melakukan pembatalan putusan pengadilan secara keseluruhan.

Selain itu, keberadaan Penetapan Eksekusi berdasarkan *Acta Van Dading* dari Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, tentunya tetap telah merugikan H.S karena menyebabkan adanya pemblokiran atas SHM Nomor 14/Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G. Pada dasarnya, seseorang yang mengalami kerugian dapat menuntut adanya ganti rugi. Dalam hal ini, H.S dapat mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melanggar Hukum ke Pengadilan Negeri Tangerang. Namun,

tentunya juga harus melibatkan R.A.S.M dan R.A.B. Gugatan ini juga dilakukan untuk memantapkan posisi H.S sebagai pembeli beritikad baik, agar ia dapat memperoleh perlindungan hukum, mengingat penentuan itikad baik ini ditentukan berdasar pada penilaian dan pandangan hakim. Dalam gugatan tersebut, H.S harus membuktikan bahwa S, A.S, dan B.H telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan H.S juga harus membuktikan bahwa ia adalah pembeli beritikad baik yang membeli secara sah hak atas tanah tersebut dari pemilik yang sebenarnya, sehingga ia memang berhak mendapatkan ganti kerugian dan berhak atas tanah dengan SHM Nomor 14 Kelurahan Sukabumi Udik atas nama A.A.G itu.

Daftar Bacaan

Buku

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Mediatama 2008).

Anggia Silfia, 'Perancangan Kerjasama Antara Perfect Shoes Care Dengan Endorser' (2020).

Darwan Spinst, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata* (Citra Aditya Bakti 1992).

Hazar Kusmayanti dan Sandi Yusta Hawari, 'Praktik Eksekusi Riil Tanah Milik Masyarakat Adat Sunda Wiwitan' (2020).

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (PT Citra Aditya Bakti 2017).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group 2011).

Putro WD, 'Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah' (2016).

R. Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum* (Alumni 1982).

RF Dewanti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (PT Bima Cipta 2006).

R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2005).

Satrio J, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin Dan Yurisprudensi* (PT Citra Aditya Bakti 2012).

Sidik dan Salim. H, *Pengantar Hukum Perdata* (Sinar Grafika 2008).

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika 2005).

Jurnal

Ahmad Nurhuda, 'Legal Actions Verzet Againsts Execution Confiscation In Civil Case At District Court Semarang (Case Study Court Decision No. 152/Pdt. Plw/2006/Pn.Smg)' (2013) 1 Diponegoro Law Review.

I Dewa Ayu Maheswari Adiananda dan Putu Gede Arya Sumerthayasa, 'Akibat Hukum Pembatalan Terhadap Akta Perdamaian (Acta Van Dading) Oleh Salah Satu Pihak Yang Berperkara Di Pengadilan' (2017) 6 Jurnal Ilmu Hukum Kertha Wicara.

I Wayan Bandem et. al., 'Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang' (2020) 3 Jurnal Ilmiah Raad Kertha.

Sri Redjeki Slamet, 'Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi' (2013) 10 Jurnal Lex Jurnalica.

Laman

Abdul Halim, 'Kontekstualisasi Mediasi Dalam Perdamaian' (*Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama*) <https://badilag.mahkamahagung.go.id/>.

How to cite: Fiona Theresia, Lanny Kusumawati, Erly Aristo, 'Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Yang Dirugikan Atas Penetapan Eksekusi Berdasarkan Akta Perdamaian' (2022) Vol. 5 No. 2 Notaire.