



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGGUGAT YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT ITIKAD TIDAK BAIK TERGUGAT MELALUI GUGATAN WANPRESTASI PERALIHAN HAK MILIK ATAS JAMINAN HAK KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR :72/PDT.G/2021/PN.TJK

Hendra Wijaya

Universitas Bandar Lampung

Email : Hendrawijayya1204@gmail.com

Tami Rusli

Universitas Bandar Lampung

Email : Tami.rusli@ubl.ac.id

Abstract

Default in the legal process itself is an act that is negligent in fulfilling its achievements and requires the party affected by the default to pay for the decision that will be decided by the judge later. The problem in this research is the legal protection for the Plaintiff, the Judge's consideration and the legal consequences of the Judge's decision as a form of legal protection for the Plaintiff who suffered losses due to the defendant's bad faith. The research method is normative and empirical juridical. Based on the research and legal protection for the Plaintiffs, it is to ask the Panel of Judges for legal certainty to punish the Defendants to vacate the object of the dispute a quo and state that the Defendants are no longer entitled to the object of dispute under the law as a result of the breach of promise or default by Defendant I and Defendant II. (Defendants) against the Plaintiff through a breach of contract in court in accordance with the provisions of the civil procedural law. The judge's consideration is to see that the case is a breach of contract which has caused harm to the Plaintiff as well as legal considerations based on evidence of action and authentic and supported by legal facts that were not revealed at trial. The legal consequence of the Judge's decision is that the Defendant declares legally valid ownership rights to the guarantee of ownership rights to the object of the a quo dispute, a plot of land covering an area of 208 M2 and a residential building covering an area of 244 M2 and ordering the Defendants to vacate the object of the a quo dispute and stating that the Defendants do not again entitled to the object of the a quo dispute and ordered Co-Defendant I and Co-Defendant II to submit and comply with the decision, if the Defendants did not submit the decision, the Plaintiff requested assistance from the Court to immediately execute the object of the a quo dispute.

Keywords: Default Lawsuit; Bad Faith; Legal protection.



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

Abstrak

Wanprestasi dalam proses hukum itu sendiri merupakan suatu tindakan yang lalai dalam memenuhi prestasinya dan mengharuskan pihak yang terkena wanprestasi untuk membayar sejumlah ketetapan yang akan diputuskan oleh Hakim nantinya. Permasalahan dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi Penggugat, Pertimbangan Hakim dan akibat hukum terhadap putusan Hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik tergugat. Metode penelitian secara yuridis normatif dan empiris. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan perlindungan hukum bagi Penggugat adalah dengan meminta kepastian hukum kepada Majelis Hakim agar menghukum para Tergugat mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* berdasarkan hukum sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) terhadap Penggugat melalui gugatan wanprestasi di pengadilan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata. Pertimbangan Hakim adalah dengan melihat duduk perkara merupakan perbuatan wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat serta pertimbangan hukum Hakim berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik dan didukung atau dikuatkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa para Tergugat tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat. Akibat hukum terhadap putusan Hakim adalah Tergugat menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan objek sengketa *a quo* sebidang tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² serta memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas objek sengketa *a quo* dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, jika Para Tergugat tidak mematuhi putusan hakim tersebut, maka Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk segera melakukan eksekusi terhadap objek sengketa *a quo*.

Katakunci : Gugatan Wanprestasi; Itikad Tidak Baik; Perlindungan Hukum.

A. PENDAHULUAN

Setiap orang dalam memenuhi setiap kepentingannya, termasuk kebutuhannya tidak dapat terlepas dari hubungan dengan orang lain. Hubungan satu orang dengan orang lainnya merupakan suatu interdependensi atau saling ketergantungan. Dalam kerangka itulah hubungan itu dilahirkan dengan komitmen rasa saling percaya dan janji bahwa satu pihak akan melaksanakan komitmen atau janjinya (bahwa satu pihak terikat dengan pihak lainnya melalui komitmen atau janji yang dibuat) melalui perjanjian. Persoalan timbul manakala janji itu tidak dipenuhi oleh pihak yang telah berjanji kepada pihak diberikan janji atau dengan kata lain satu pihak merusak janji/ikatan yang ada.

Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan antara para pihak tidak jarang terjadi sengketa bahkan tidak sedikit yang sampai ke ranah peradilan akibat upaya damai yang gagal dilaksanakan



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

para pihak yang sedang bersengketa. Bentuk-bentuk sengketa yang dapat timbul dari sebuah perjanjian adalah wanprestasi dan juga perbuatan melawan hukum.

Di Indonesia, pemerintah telah menetapkan ketentuan hukum seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUHPerdata), yaitu suatu produk hukum yang memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan-hubungan yang bersifat perdata diantara para pihak yang saling berjanji dalam bentuk suatu perjanjian yang mengikat. KUHPerdata berperan sebagai alat utama yang memuat aturan-aturan terkait dengan perjanjian. Hal ini dikarenakan perjanjian memegang kontribusi utama dan paling banyak digunakan dalam suatu hubungan hukum di masyarakat.

Kehidupan sehari-hari kegiatan bisnis dalam apotik tentu tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum KUHPerdata, suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Perjanjian antara para pihak yang ikut serta menjadi semua peraturan yang bersifat fundamental serta mengikat untuk menjadi dasar dalam penyelesaian proses jual beli berdasarkan suatu perjanjian tersebut. Namun beberapa hal menarik dapat terjadi dalam proses perjanjian dilaksanakan, di dalam perjanjian maupun kegiatan di luar perjanjian. Dalam perjanjian sering terjadi diantara para pihak yang telah melakukan perjanjian telah ingkar janji, tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah disepakati diantara kedua belah pihak, akibat yang terjadi dapat menimbulkan tidak terlaksananya prestasi salah satu pihak. Dengan demikian, maka akan muncul permasalahan hukum atau dengan kata lain, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut dapat berimplikasi terjadinya wanprestasi.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Pasal 1244 KUHPerdata menyatakan bahwa Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam



melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.¹

Wanprestasi dalam proses hukum itu sendiri merupakan suatu tindakan yang lalai dalam memenuhi prestasinya dan mengharuskan pihak yang terkena wanprestasi untuk membayar sejumlah ketetapan yang akan diputuskan oleh Hakim nantinya. Penentuan sudah atau belum terjadinya wanprestasi harus melihat situasi dan kondisi di lapangan, dalam perjanjian yang diatur penyerahan barang dan uang beserta waktu dan cara penyerahan, maka harus melihat apakah kegiatan tersebut dilakukan sesuai prosedur yang sudah diperjanjikan sebelumnya.

Sementara itu, dalam perjanjian yang sifatnya memberi sesuatu atau melakukan sesuatu yang mana tidak ada penetapan kapan prestasi tersebut harus dilakukan, maka harus diberikan surat peringatan (somasi) terlebih dahulu, lengkap dengan tenggat waktunya. Pemberian somasi sendiri diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yaitu: Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Somasi dapat berbentuk surat perintah (berbentuk peringatan resmi dari juru sita pengadilan) atau akta sejenis (surat-surat dengan tujuan dan maksud yang sama; dapat berbentuk apa saja). Mengenai somasi berbentuk akta sejenis, peringatan atau teguran tersebut secara lazim dapat pula dilakukan secara lisan dengan tujuan dan maksud yang sama bilamana dilakukan melalui tulisan.

Sebagai ilustrasi perkara dapat dilihat dalam Putusan Perdata Nomor : 72/PDT.G/2021/PN.Tjk di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan identitas para pihak yakni Teja Hartono sebagai Penggugat melawan Idawati dan dr. Erwandi sebagai ParaTergugat serta Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Turut Tergugat. Yang mana dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada pokoknya menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah terletak di Kelurahan Pecoh Raya SHM Nomor 257/PR tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M². berganti desa dan nomor menjadi SHM Nomor 101/Bu.R, Desa/Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras

¹ Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dalam Tindak Pidana Penipuan*. Kencana, Jakarta, hlm. 55.



tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² adalah peralihan yang sah berdasarkan hukum dengan kata lain sah menjadi milik Penggugat Teja Hartono.

Memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang pada saat ini masih diduduki dan atau dikuasai oleh Para Tergugat serta menyatakan bahwa sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) terhadap Penggugat, Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.728.120.000.- + Rp.1.000.000.000,-) = Rp1.728.120.000.- (satu milyar Tujuh ratus dua puluh delapan juta seratus dua puluh ribu rupiah).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang merujuk pada permasalahan perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah, pertimbangan Hakim terhadap penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor :72/PDT.G/2021/PN.Tjk dan akibat hukum terhadap putusan Hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik tergugat.

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah dalam penelitian ini dilakukan dengan cara, pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan dalam arti menelaah kaidah atau norma-norma dan aturan-aturan, yang berhubungan dengan cara studi keputusakaan (*library research*), yaitu membaca, mengutip, menyalin dan menelaah terhadap teori-teori yang berkaitan erat dengan permasalahan penelitian.

C. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Penggugat Yang Mengalami Kerugian Akibat Itikad Tidak Baik Tergugat Melalui Gugatan Wanprestasi Peralihan Hak Milik Atas Jaminan Hak Kepemilikan Sebidang Tanah



Hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat yang sedang membangun itu dapat pula merugikan, sehingga harus dilakukan dengan hati-hati. Penggunaan hukum itu harus dikaitkan juga dengan segi-segi sosiologi, antropologi, dan kebudayaan. Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur (tertib), hukum berperan melalui bantuan perundang-undangan dan keputusan pengadilan atau kombinasi dari keduanya.²

Menurut Tami Rusli mengatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, namun dalam manifestasinya dapat berwujud konkrit, maka hukum perlindungan konsumen merupakan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan serta penggunaan produk konsumen antara pelaku usaha dan konsumen.³

Pengertian perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad yaitu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.⁴ Menurut R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶

Menurut J. Satrio dalam Jurnal Hukum Tami Rusli mengatakan bahwa suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Isi hak dan kewajiban tersebut selain ditentukan oleh hukum yang memaksa (*dwingen recht*) juga sudah ditentukan oleh kesepakatan yang dibuat para pihak. Namun demikian hukum yang menambah (*aanvullen recht*) juga mengisi kekosongan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu jika para pihak tidak secara tegas mengaturnya secara menyimpang. Adanya kesempatan seperti itu sudah dapat diduga, bahwa kemungkinan

² Mochtar Kusumaatmadja. 2012. *Teori Hukum Pembangunan-Eksistensi dan Implikasi*. Epistema Institute, Jakarta, hlm. 6.

³ Tami Rusli. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. CV. Anugrah Utama Raharja (AURA), Bandar Lampung, hlm. 4-5.

⁴ Abdulkadir Muhammad. 2009. *Hukum Perikatan*. Citra Aditiya Bakti, Bandung, hlm. 78.

⁵ R. Subekti. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan 33*. Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

⁶ Sudikno Mertokusumo. 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97.



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

terjadi *exonoratie clausul* dapat menyebabkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandig heden*). Kiranya sudah dapat diduga sebelumnya bahwa memperjanjikan pembebasan tanggung jawab dari kerugian karena kesengajaan tentunya dianggap tidak patut karena bertentangan dengan norma-norma sosial, tata krama dan kesusilaan.⁷

Berdasarkan wawancara selama penelitian dengan Ibu Santi selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengatakan berkembangnya perjanjian tidak lantas menghilangkan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun syarat sah sebuah perjanjian adalah sepakat dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum atau melakukan perikatan, adanya suatu hal yang diperjanjikan harus terang dan jelas agar tidak menimbulkan multitafsir yang bisa menjadi sengketa di kemudian hari serta suatu sebab yang halal, para pihak tidak boleh membuat perjanjian yang dilarang oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan nilai kesopanan, nilai kesusilaan dan nilai ketertiban umum.

Pada dasarnya perlindungan hukum terhadap suatu perikatan dalam perjanjian diwujudkan dalam 2 (dua) bentuk pengaturan, yaitu perlindungan hukum dalam bentuk perundang-undangan tertentu (undang-undang, peraturan pemerintah) yang bersifat umum dan perlindungan hukum berdasarkan perjanjian yang khusus dibuat oleh para pihak, wujudnya dalam bentuk substansi atau isi perjanjian antara hak dan tanggungjawab para pihak, seperti ketentuan tentang bentuk perjanjian, penyelesaian sengketa dan sebagainya.

Manusia dan badan hukum memiliki kesempatan untuk melakukan perjanjian atau kesepakatan. Kesepakatan ini menimbulkan prestasi bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jika isi kesepakatan atau perjanjian tidak dipenuhi, para pihak dapat menempuh jalur litigasi maupun non litigasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa.

Berdasarkan wawancara selama penelitian dengan Bapak Hendri Irawan selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengatakan bahwa dilihat dari kronologi perkara wanprestasi dimana Para Tergugat tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat yang telah

⁷ <http://jurnalpranata.ubl.ac.id>. Tami Rusli. 2015. *Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia*. Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung, hlm. 33. diakses Tanggal 12 Oktober 2021.



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

memberikan waktu kepada Para Tergugat sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh Para Tergugat yang tidak menepati perjanjian yang telah disepakati. Penggugat memilih penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan).

Lebih lanjut Bapak Hendri Irawan menjelaskan bahwa dalam proses suatu peradilan perdata, kebenaran yang dicari adalah kebenaran formil. Hal ini tentu saja berbeda dengan peradilan pidana, dimana kebenaran yang dicari adalah kebenaran materiil. Mencari kebenaran formil berarti bahwa hakim tidak boleh melampaui batas-batas yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Hal ini maksudnya proses pembuktian nantinya tidak melihat pada bobot atau isi, melainkan kepada luas ruang lingkup perkara atau sengketa yang diajukan oleh para pihak. Dalam hukum acara perdata pada prinsipnya pemeriksaan perkara dilakukan dalam suatu ruang sidang yang khusus ditentukan untuk itu. Sidang itu pun harus dinyatakan terbuka untuk umum, kecuali undang-undang melarangnya.

Suatu sengketa biasanya dapat diselesaikan melalui pengadilan yaitu dengan proses beracara di sidang pengadilan (litigasi) atau melalui jalan kekeluargaan/musyawarah mufakat yang dalam istilah hukum sering disebut dengan mediasi. Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui sidang pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Penyelesaian dalam litigasi ini bersifat putusan, di mana salah satu pihak akan dinyatakan menang dan pihak lainnya kalah (*win-lose solution*). Prosedur dalam jalur litigasi sifatnya lebih formal dan teknis, memerlukan biaya yang mahal, serta lebih membutuhkan waktu yang cukup lama karena prosesnya yang berbelarut-larut.

Menurut Bapak Hendri Irawan menjelaskan bahwa menghadapi suatu sengketa, Hakim harus bersikap aktif untuk selalu mengupayakan mediasi antara pihak-pihak yang berperkara. Hakim harus membantu pihak yang berperkara dan berusaha semaksimal mungkin mengantisipasi segala hambatan dalam rangka menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi guna tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan yang sesuai dengan azas yang tercantum dalam Pasal 2 angka (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dianalisis bahwa perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak



milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah adalah dengan meminta kepastian hukum kepada Majelis Hakim agar menghukum para Tergugat mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang pada saat ini masih diduduki dan atau dikuasai oleh Para Tergugat serta menyatakan bahwa sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) terhadap Penggugat, dimana hakim akan bertindak sebagai perantara bagi pihak-pihak yang bersengketa, sehingga hak-hak dan kewajiban dari warga negara akan senantiasa terjamin, dengan demikian hukum acara perdata mempunyai arti penting dan dapat bermanfaat bagi masyarakat. Dalam hal penyelesaian perkara lewat pengadilan maka prosedurnya harus sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata.

2. Pertimbangan Hakim terhadap Penggugat yang Mengalami Kerugian Akibat Itikad tidak Baik Tergugat Melalui Gugatan Wanprestasi Peralihan Hak Milik Atas Jaminan Hak Kepemilikan Sebidang Tanah Berdasarkan Putusan Nomor :72/PDT.G/2021/PN.Tjk

Berdasarkan wawancara selama penelitian dengan Ibu Santi selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengatakan bahwa hukum perjanjian di Indonesia bersifat terbuka yaitu suatu pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapapun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai dengan yang dikehendaki, asal tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Suatu perjanjian sering terjadi permasalahan keperdataan antara pihak satu dengan pihak lainnya, seperti tidak menepati perjanjian. Masalah ini bisa terjadi karena salah satu pihak tidak dapat memenuhi atau tidak cakap dalam melaksanakan maksud dan tujuan dari perjanjian yang telah dibuat, sehingga pihak yang dirugikan merasa kecewa atau tidak puas dan pihak yang melanggar merasa tidak harus menepati janji. Permasalahan keperdataan ini sering disebut dengan wanprestasi, yang mana wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak dalam suatu ikatan perjanjian baik sebagian maupun seluruhnya.



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

Lebih lanjut Ibu Santi mengatakan bahwa untuk menghadapi perselisihan dalam suatu perjanjian yang telah disepakati para pihak, diperlukan suatu lembaga yang independen yaitu pengadilan. Pengadilan ini sebagai salah satu dari kekuasaan kehakiman mempunyai peranan yang sangat penting dalam memutus sengketa atau perselisihan tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman yang merdeka mengandung pengertian didalamnya kekuasaan kehakiman yang bebas dari campur tangan pihak manapun. Selain itu juga kekuasaan kehakiman mempunyai kemandirian yang sifatnya universal, maksudnya bahwa dalam melaksanakan peradilan, hakim bebas menentukan sendiri cara-cara memeriksa dan mengadili. Meskipun demikian kebebasan hakim tidak mutlak, karena dalam menjalankan tugasnya hakim secara mikro dibatasi oleh Pancasila, UUD Tahun 1945, peraturan perundang-undangan, kehendak para pihak, ketertiban umum dan kesusilaan.

Ibu Santi mengatakan bahwa mengatakan dalam hal hakim bertindak sebagai penegak keadilan, maka pertimbangan hukum sangat penting dalam memutuskan suatu perkara dari proses perkara perdata. Putusan hakim yang dijatuhkan mencerminkan nilai keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum sehingga dapat diterima khususnya oleh kedua belah pihak berperkara dan sejauh mungkin dihindarkan timbulnya perkara baru di kemudian hari dan dapat dipertanggungjawabkan kepada para pencari keadilan (*yusticiabelen*), ilmu hukum itu sendiri, hati nurani Hakim dan masyarakat pada umumnya, serta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menurut Ibu Santi selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengatakan bahwa Penggugat dengan surat gugatan Tanggal 31 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada Tanggal 2 Juni 2021 dalam Register Nomor : 72/Pdt.G/2021/PN.Tjk, telah mengajukan gugatan wanprestasi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a) Adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat
- b) Para Tergugat tidak memiliki itikad baik dalam memperjanjikan dan tidak melaksanakan kewajibannya atau janjinya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian perdamaian Tertanggal 25 September 2019



Berdasarkan wawancara selama penelitian dengan Bapak Hendri Irawan selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengatakan bahwa fakta Para Tergugat secara tanggung renteng telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah :

1. Para Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian perdamaian;
2. Para Tergugat juga tidak melakukan pengosongan terhadap objek jaminan sebagaimana tercantum di dalam surat perdamaian, apabila Para Tergugat tidak melakukan pembayaran kewajiban;
3. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menghubungi Para Tergugat, bahkan pada Tanggal 23 Desember 2019 Penggugat melalui kuasa hukumnya telah berkirim surat memperingatkan bahwa perjanjian akan jatuh tempo pada tanggal 25 Desember 2019;
4. Bahwa Penggugat sejak kewajiban jatuh tempo Tanggal 25 Desember, masih menunggu itikad baik dari Para Tergugat sehingga kuasa menjual diproses setelah Para Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baiknya.

Para Tergugat dikategorikan telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang diuraikan dalam unsur-unsur di bawah ini:

1. Bahwa sebagaimana fakta yang telah diuraikan dalam gugatan ini, ternyata Para Tergugat tidak melakukan kesepakatan yang ada (kontraprestasi) secara utuh bahkan ada itikad tidak baik dari para Tergugat;
2. Bahwa terhadap perbuatan yang telah dilakukan Para Tergugat merupakan perbuatan Wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat selaku pemilik Uang yang telah diminta oleh Tergugat I dari Penggugat dengan tipu muslihat sehingga perbuatan Para Tergugat Tersebut telah menimbulkan kerugian baik kerugian moril maupun kerugian materiil sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dan atau Pasal 1239 KUHPerdara.

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Wanprestasi/ingkarjanji yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat berupa Para Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian perdamaian serta Para Tergugat juga tidak melakukan pengosongan terhadap objek jaminan



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

sebagaimana tercantum di dalam surat perdamaian, yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat selaku pemilik uang yang telah diminta oleh Tergugat I dari Penggugat.

Menurut Bapak Hendri Irawan selaku Hakim mengatakan maksud dan tujuan dari gugatan dari Penggugat harus dicermati terlebih dahulu agar diperoleh pokok dalil-dalil gugatan dari Penggugat sehingga mempermudah penyelesaian perkara ini secara sistematis berdasarkan hukum perdata dan hukum acara perdata yang berlaku, berdasarkan Pasal 178 HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) : Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum yang dikemukakan oleh kedua belah pihak.

Memperhatikan Pasal Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek/BW*, Hukum Acara Perdata/*Rechtreglement voor de Buitengewesten/RBg* dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA mengadili sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara benar dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara *Versteek*;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ingkarjanji;
4. Menyatakan surat perjanjian perdamaian antara Pelapor Saudara Dian Eka Wijaya dan Tergugat I (Terlapor) adalah surat perjanjian perdamaian yang sah secara hukum;
5. Menyatakan bukti penarikan dana dari Rekening Bank CIMB Niaga milik Penggugat sebagai itikad baik Penggugat membantu Para Tergugat melunasi hutangnya di Bank CIMB Niaga adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah terletak di Desa/Kel. Pecoh Raya SHM No. 257/PR tanah seluas 208 M, dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M². Berganti desa dan nomor menjadi SHM No. 101/Bu.R, Desa/Kel. Bumi Raya, Kec. Bumi Waras tanah seluas 208 M, dan bangunan rumah tinggal seluas 244 yang telah beralih nama menjadi nama Penggugat adalah peralihan yang sah berdasarkan hukum;



7. Menyatakan bahwa SHM No. 257/PR terletak di Desa/Kel. Pecoh Raya tanah seluas 208 M, dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² berganti desa dan nomor menjadi SHM No. 101/Bu.R, Desa/Kel. Bumi Raya, Kec. Bumi Waras seluas 208 M² adalah sah menjadi milik Penggugat/ Teja Hartono;
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.705.000,- (satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah)
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dianalisis bahwa pertimbangan Hakim terhadap Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor :72/PDT.G/2021/PN.Tjk adalah dengan melihat duduk perkara merupakan perbuatan wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat serta pertimbangan hukum Hakim berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik dan didukung atau dikuatkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa para Tergugat tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat, sehingga Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ingkar janji, objek sengketa *a quo* secara sah milik Penggugat serta memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa *a quo*.

3. Akibat Hukum terhadap Putusan Hakim Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penggugat yang Mengalami Kerugian Akibat Itikad tidak Baik Tergugat

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam Hukum Kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Sementara itu, dengan



wanprestasi (*default atau non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan. Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸

Menurut Erlina B. dalam Jurnal Hukumnya menjelaskan bahwa pengertian Wanprestasi berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara, yaitu tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, yaitu: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah di lampaukannya."⁹

Mariam Darus Badruzaman dalam buku Kompilasi Hukum Perikatan, menyatakan bahwa apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi dan juga menyatakan bahwa ingkar janji (wanprestasi) wujud dari tidak memenuhi perikatan terdiri dari 3 (tiga) macam yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.¹⁰

⁸ P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan, Jakarta, hlm. 339.

⁹ <http://jurnalpranata.ubl.ac.id>. Erlina B. 2017. *Analisis Penyelesaian Sengketa terhadap Anak yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemilik Bangunan dengan PT. Indomarco Prismatama*. Pranata Hukum Volume 12 Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung. hlm. 16. diakses Tanggal 12 Oktober 2021.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19.



Akibat yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perikatan ialah kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Wanprestasi terjadi dalam kondisi salah satu pihak lalai melakukan suatu kewajiban pemenuhan prestasi, jika demikian tidak semua perbuatan wanprestasi dapat terjadi karena suatu kelalaian, dapat pula terjadi tidak dipenuhinya suatu prestasi karena unsur kesengajaan.

Wanprestasi harus didasari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik perjanjian tersebut dibuat secara lisan atau tertulis, baik dalam bentuk perjanjian di bawah tangan atau dalam akte autentik, tanpa dilandasi perjanjian tidak dapat dinyatakan wanprestasi, melainkan perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan karena tidak dipenuhinya suatu prestasi dapat mengajukan gugatan keperdataan.¹¹

Berdasarkan wawancara selama penelitian dengan Bapak Hendri Irawan selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanggareng Kelas IA mengatakan bahwa keberadaan hukum perdata dimaksudkan untuk mengatur dan membatasi tingkah laku manusia dalam memenuhi kepentingannya. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan yang ada di dalam hukum perdata hanya akan berdampak langsung pada pihak-pihak yang terlibat. Terhadap putusan gugatan ditolak, menimbulkan suatu konsekuensi hukum bahwa terhadap gugatan tersebut dapat diajukan lagi oleh si Penggugat. Dalam perkara ini tentunya Penggugat dirugikan, karena perkara sudah diputus dan Penggugat sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya dapat mengajukan gugatan baru lagi.

Lebih lanjut Bapak Hendri Irawan selaku Hakim mengatakan bahwa Pengadilan Negeri Tanggareng Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan Perdata Nomor : 72/PDT.G/2021/PN.Tjk antara Teja Hartono sebagai Penggugat melawan Idawati dan Erwandi sebagai ParaTergugat serta Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Turut Tergugat. Yang mana dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanggareng pada pokoknya menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah terletak di Kelurahan Pecoh Raya SHM Nomor 257/PR tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M². berganti desa dan nomor menjadi SHM Nomor 101/Bu.R,

¹¹ Yahman, 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Kencana, Jakarta, hlm. 17.



Desa/Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² adalah peralihan yang sah berdasarkan hukum dengan kata lain sah menjadi milik Penggugat Teja Hartono.

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat yang mana menjadikan surat kesepakatan damai sebagai alat untuk menyelamatkan posisi hukum Tergugat I supaya perkaranya tidak dilimpahkan Ke Kejaksaan Tinggi Bandar Lampung dan perjanjian damai yang dilakukan hanya dijadikan alat agar status tersangka yang telah sandang oleh Tergugat I dapat dicabut dan Tergugat I dapat dibebaskan tanpa ada itikad baik untuk mematuhi dan menjalankan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian perdamaian.

Pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal tanggal 9Juni 2021 untuk persidangan tanggal 21Juni 2021, tanggal 22Juni 2021 untuk persidangan tanggal 28Juni 2021 dan tanggal 29 Juni 2021 untuk persidangan tanggal 21Juli 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah.

Menurut Bapak Hendri Irawan selaku Hakim mengatakan Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan. Majelis Hakim berdasarkan hukum acara yang secara jelas dan tegas telah tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut di atas, menganggap ketidakhadiran Tergugat berarti Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya dalam perkara ini, sehingga upaya Perdamaian maupun Mediasi dengan demikian secara otomatis tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka dalam rangka menjamin kelancaran dan ketertiban persidangan perkara ini Majelis Hakim melanjutkan persidangan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*).

Lebih lanjut Bapak Hendri Irawan selaku Hakim mengatakan bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah datang menghadap serta juga tidak memberikan kuasa kepada orang lain untuk menghadap ke persidangan tanpa alasan yang sah



meskipun telah dipanggil secara benar dan patut maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak ada keberatan serta tidak mengajukan bantahannya terhadap gugatan Penggugat tersebut. Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat adalah Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi terhadap Penggugat dengan memenuhi unsur-unsur adanya perbuatan tidak melakukan pembayaran kewajiban dan/atau mengosongkan objek jaminan apabila Para Tergugat tidak melakukan pembayaran, adanya itikad tidak baik dan adanya pihak yang dirugikan atau wanprestasi. Berdasarkan uraian di atas, dapat dianalisis bahwa akibat hukum terhadap putusan Hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat adalah Tergugat menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan objek sengketa *a quo* sebidang tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² serta memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, jika Para Tergugat tidak mematuhi putusan hakim tersebut, maka Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk segera melakukan eksekusi terhadap objek sengketa *a quo*.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menarik kesimpulan yaitu, perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah adalah dengan meminta kepastian hukum kepada Majelis Hakim agar menghukum para Tergugat mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang pada saat ini masih diduduki dan atau dikuasai oleh Para Tergugat serta menyatakan bahwa sebagai akibat ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) terhadap Penggugat, dimana hakim akan bertindak sebagai perantara



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

bagi pihak-pihak yang bersengketa, sehingga hak-hak dan kewajiban dari warga negara akan senantiasa terjamin, dengan demikian hukum acara perdata mempunyai arti penting dan dapat bermanfaat bagi masyarakat.

Dalam hal penyelesaian perkara lewat pengadilan maka prosedurnya harus sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata. Pertimbangan Hakim terhadap Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat melalui gugatan wanprestasi peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor :72/PDT.G/2021/PN.Tjk adalah dengan melihat duduk perkara merupakan perbuatan wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat serta pertimbangan hukum Hakim berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik dan didukung atau dikuatkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa para Tergugat tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat, sehingga Majelis Hakim menajuhkan putusan yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ingkar janji, objek sengketa *a quo* secara sah milik Penggugat serta memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa *a quo*.

Akibat hukum terhadap putusan Hakim sebagai bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat yang mengalami kerugian akibat itikad tidak baik Tergugat adalah Tergugat menyatakan sah secara hukum peralihan hak milik atas jaminan hak kepemilikan objek sengketa *a quo* sebidang tanah seluas 208 M² dan bangunan rumah tinggal seluas 244 M² serta memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan objek sengketa *a quo* dan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak lagi atas Objek sengketa *a quo* sebab objek sengketa *a quo* telah sah beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan hukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, jika Para Tergugat tidak mematuhi putusan hakim tersebut, maka Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk segera melakukan eksekusi terhadap objek sengketa *a quo*.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad. 2009. *Hukum Perikatan*. Citra Aditiya Bakti, Bandung

Mochtar Kusumaatmadja. 2012. *Teori Hukum Pembangunan-Eksistensi dan Implikasi*. Epistema Institute, Jakarta



MALEO LAW JOURNAL

Volume 7, Issue 2 Oktober 2023

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu

Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung

P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan, Jakarta

R. Subekti. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan 33*. Intermedia, Jakarta

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta,

Tami Rusli. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. CV. Anugrah Utama Raharja (AURA), Bandar Lampung

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dalam Tindak Pidana Penipuan*. Kencana, Jakarta

Yahman, 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Kencana, Jakarta

<http://jurnalpranata.ubl.ac.id>. Tami Rusli. 2015. *Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia*. Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung

<http://jurnalpranata.ubl.ac.id>. Erlina B. 2017. *Analisis Penyelesaian Sengketa terhadap Anak yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemilik Bangunan dengan PT. Indomarco Prismatic*. Pranata Hukum Volume 12 Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung. hlm. 16. diakses Tanggal 12 Oktober 2021.