

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah seringkali menjadi sebuah permasalahan hukum yang masih terus eksis dari dulu hingga zaman sekarang. Permasalahan yang dijumpai berupa kaburnya penjual seperti dalam putusan Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Bjb Tergugat I yang pada saat seharusnya menyerahkan sertifikat asli hak milik atas tanah yang menyebabkan suatu kerugian bagi pembeli dalam hal ini Penggugat, dalam hal ini objek tanah tersebut adalah objek yang dijadikan jaminan utang piutang pihak lain dalam hal ini Tergugat II terhadap penjual. Majelis hakim dalam putusan *a quo* mempertimbangkan dan memutuskan bahwa penjual tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum dan memberatkan pihak lain yang menjamin tanah objek sengketa atas utang piutang untuk membayar biaya perkara tanpa memberi keadilan bagi para pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum pada putusan Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Bjb dan menjelaskan mengenai pemenuhan keadilan bagi para pihak dalam sengketa perjanjian jual beli tanah pada putusan *a quo*.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian doktrinal pengonsepan putusan hukum dengan yuridis normatif dan bersifat deskriptif. Pengumpulan data yang diperoleh dengan cara mengumpulkan bahan hukum sekunder melalui penelitian studi kepustakaan dengan teknik pendekatan secara deduktif.

Penelitian ini menghasilkan bahwa tindakan Tergugat I tidak memenuhi unsur gugatan perbuatan melawan hukum yang termuat dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan merupakan tindakan yang dikategorikan sebagai wanprestasi karena tindakan yang diperbuat oleh Tergugat I pada dasarnya adalah tidak dipenuhinya apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dan lahir dari hubungan kontraktual, namun majelis hakim dalam amar putusan *a quo* mempertimbangkan dan memutuskan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Amar putusan hakim juga tidak mengandung nilai keadilan di dalamnya, dalam hal ini Tergugat I tidak mendapatkan pemenuhan piutang terhadap II dan Tergugat II kehilangan hak milik atas tanah dan tidak menerima sisa penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I

Kata Kunci: Perbuataan Melawan Hukum, Wanprestasi, Nilai Keadilan

ABSTRACT

Land sale agreements have long been a recurring source of legal disputes, continuing from historical times to the present. A notable example can be found in Decision Number 13/Pdt.G/2017/PN Bjb, in which Defendant I, the seller, absconded at the time when they were obligated to deliver the original land ownership certificate. This failure caused material harm to the buyer, namely the Plaintiff. Moreover, the disputed land had already been pledged as collateral by the seller to another party, identified as Defendant II. In its deliberation, the judicial panel determined that Defendant I had committed an unlawful act and further burdened Defendant II—the guarantor of the land in question for a separate debt transaction—with the litigation costs, without delivering a fair and balanced judgment to the parties involved.

This study aims to examine the fulfilment of the legal elements constituting an unlawful act in Decision Number 13/Pdt.G/2017/PN Bjb, and to assess whether the principles of justice were upheld for all parties within the context of the disputed land sale agreement.

The research methodology employed in this study is doctrinal legal research, specifically focused on the conceptual analysis of judicial decisions using a normative juridical approach and descriptive analysis. Data were collected through the review of secondary legal materials using library research and a deductive reasoning method.

The findings reveal that the actions of Defendant I do not fulfil the elements of an unlawful act as stipulated under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. Rather, such actions are more appropriately classified as breach of contract, given that the conduct in question stemmed from the non-performance of obligations established within a contractual relationship. Nonetheless, the judicial panel, in its decision, concluded that Defendant I had committed an unlawful act. Furthermore, the judgment lacks substantive elements of justice. Defendant I failed to recover the debt owed by Defendant II, while Defendant II lost ownership rights to the land and did not receive the remaining proceeds from the sale conducted by Defendant I.

Keywords: *Unlawful Act, Breach of Contract, The Principle of Justice*