

**ANALISIS *RATIO DECIDENDI* TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN  
NEGERI GRESIK (No. 4/Pdt.G/2022/PN. Gsk) DALAM PERKARA  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**Mesu Reh Kasudarman**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Fakultas Hukum,  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
[mesureh2@gmail.com](mailto:mesureh2@gmail.com)

**Muh. Jufri Ahmad**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Fakultas Hukum,  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
[djufriahmad@untag-sby.ac.id](mailto:djufriahmad@untag-sby.ac.id)

**ABSTRACT**

Decision No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk is the final result of a series of civil proceedings in the court of first instance, beginning with a lawsuit for unlawful acts from the plaintiffs to the defendants. The Panel of Judges of the Gresik District Court who examined and adjudicated the case granted the reconvention lawsuit from Defendant II (convention) or Plaintiff II Reconvention for part. Seeing the judge's consideration in deciding and resolving the case, the author is interested in conducting research. In this discussion, the researcher uses a normative juridical research method with the approach of legislation, documents, and legal materials/cases. The data included in this discussion is valid data and has a strong source of reference, namely regarding the analysis of the *decidendi ratio* used in cases of unlawful acts with consideration of the verdict rather than the default. The findings of this study show that the judge's consideration, when considered from the perspective of the principle of certainty and usefulness in Case No. 4/Pdt.G/2022/PN. Gsk, it is in accordance with the definitions and principles contained in the principle of certainty and the principle of utility. Meanwhile, the judge's consideration, when viewed from the point of view of the principle of justice in case No. 4/Pdt.G/2022/PN. Gsk, it is very appropriate because the judge makes a decision by paying attention to justice for the party who feels aggrieved by the default committed by the Plaintiffs (convention)/Defendants of the Reconvention.

**Keywords:** *case decision, judge's consideration, decidendi ratio analysis*

**ABSTRAK**

Putusan No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk adalah hasil akhir dari serangkaian proses perkara perdata di pengadilan tingkat pertama, diawali dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum dari para penggugat kepada oleh para tergugat. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut mengabulkan gugatan rekonvensi dari Tergugat II (konvensi) atau Penggugat II

Rekonvensi untuk sebagian. Melihat adanya pertimbangan hakim dalam memutuskan dan menyelesaikan perkara tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian. Dalam pembahasan ini peneliti menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, dokumen, dan bahan hukum/kasus tersebut. yang mana data yang dicantumkan dalam pembahasan kali ini merupakan data yang valid dan memiliki sumber referensi yang kuat yaitu mengenai analisis *ratio decidendi* yang digunakan dalam perkara perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan putusan lebih kepada wanprestasi. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim, bila dipertimbangkan dari perspektif asas kepastian dan kemanfaatan dalam Perkara No. 4/Pdt.G/2022/PN. Gsk, sudah sesuai dengan definisi dan prinsip-prinsip yang terkandung dalam asas kepastian dan asas kemanfaatan. Sementara itu, pertimbangan hakim, jika dilihat dari sudut pandang asas keadilan dalam perkara No. 4/Pdt.G/2022/PN. Gsk, sangatlah tepat karena hakim mengambil keputusan dengan memperhatikan keadilan bagi pihak yang merasa dirugikan akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat (konvensi)/Tergugat Rekonvensi.

**Kata Kunci:** *putusan perkara, pertimbangan hakim, analisis ratio decidendi*

## A. PENDAHULUAN

Hakim merupakan salah satu profesi yang bersinggungan langsung dengan nilai keadilan yang ada dalam kehidupan sehari-hari yang mana profesi itu merupakan salah satu profesi yang tidak boleh jatuh kedalam ruang dimana keadilan sama sekali tidak diterapkan pada yang bersangkutan hingga tidak adanya keadilan yang manusiawi kepada manusia itu sendiri. Pada tugas tersebut memang sudah menjadi salah satu kewajiban seorang hakim untuk mengembalikan hak sesuai dengan tempat mereka berada yang pada artinya tugas hakim adalah mengembalikan keadilan kepada pemilik hukum itu sendiri yakni masyarakat sosial yang memiliki hak untuk menjadi pemilik hukum yang sebenarnya<sup>1</sup>.

Dalam melaksanakan tugasnya untuk memeriksa dan memutuskan suatu perkara/kasus, hakim membutuhkan fakta-fakta hukum berupa bukti-bukti dan saksi-saksi guna pengambilan keputusan yang tepat atas perkara/kasus yang diperiksa/diadili oleh hakim tersebut. Hal itu merupakan penjabaran singkat dari apa yang sudah dijelaskan garis besar dari tanggung jawab dan kewajiban hakim itu sendiri, yang mana tugas hakim adalah mengembalikan hak hukum dan keputusan kepada pemilik haknya. Dalam pengambilan keputusan untuk memperkuat bukti yang ada hakim juga memerlukan bukti yang konkrit, baik itu dalam bentuk tulisan (surat atau dokumen otentik maupun dibawah tangan), saksi-saksi dalam persidangan, persangkaan, pengakuan dan sumpah (pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 164 HIR). Pertimbangan hukum yang digunakan dalam

---

<sup>1</sup> Sutarjo, Achmad Yusuf. "AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN KONSUMEN DENGAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA YANG DISITA PIHAK KETIGA (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/2015)." *Jurnal Privat Law* 6.1 (2018): 92-102.

menetapkan adanya putusan sangat bergantung pada adanya bukti konkrit dan valid untuk membuktikan bahwasannya perkara/kasus yang diperiksa tersebut memang benar ditujukan kepada masing-masing pihak dalam perkara dengan mengedepankan prinsip-prinsip pembuktian dalam Hukum Acara Perdata.

Dalam Hukum Acara Perdata ini, pembuktian sendiri merupakan suatu proses di mana pihak yang berperkara harus membuktikan klaim atau pembelaannya di hadapan pengadilan. Pembuktian dari masing-masing pihak dan beban pembuktian akan diberikan kepada pihak Penggugat. Menurut R. Subekti, “seorang pakar dalam bidang hukum Indonesia, pembuktian dalam hukum acara perdata merujuk pada proses di mana pihak yang terlibat dalam suatu perselisihan harus membuktikan klaim atau pembelaannya di hadapan pengadilan. Subekti menekankan bahwa pembuktian merupakan salah satu tahap penting dalam proses peradilan yang harus dilalui oleh pihak-pihak yang terlibat agar dapat menegakkan hak-hak mereka atau membela diri dari tuntutan pihak lain. Terkait dengan beban pembuktian telah diatur secara terperinci di dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 283 Rbg yang mana disebutkan “Pasal 163 HIR mengatur mengenai pembuktian dalam proses perdata di pengadilan Hindia Belanda. Pasal ini menyatakan bahwa setiap pihak harus membuktikan klaimnya. Jika terdapat pertentangan antara dua bukti, maka pengadilan dapat memutuskan berdasarkan bukti yang lebih kuat atau mengembangkan penyelidikan lebih lanjut. Pasal 283 Rbg mengatur mengenai pembuktian dalam proses perdata. Menurut pasal ini, pihak yang mengajukan klaim harus membuktikan kebenaran klaimnya. Pengadilan akan membuat keputusan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara”.<sup>2</sup>

Hakim memiliki peran yang signifikan dalam sistem peradilan untuk menegakkan keadilan dan kepatuhan terhadap hukum. Dalam menjalankan tugasnya, hakim diharapkan untuk bertindak dengan adil, independen, dan objektif. Payung hukum untuk peran hakim diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Bagian IX Pasal 24 dan 25, serta dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman. Pasal-pasal tersebut mengatur tentang posisi, wewenang, dan proses seleksi hakim di Indonesia.

Pasal 24 UUD 1945 menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dijalankan oleh Mahkamah Agung serta lembaga peradilan di bawahnya. Pasal 25 menyatakan bahwa hakim-hakim di Mahkamah Agung dan lembaga peradilan di bawahnya diangkat oleh Presiden atas rekomendasi Dewan Perwakilan Rakyat. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman merinci lebih lanjut tentang struktur kelembagaan dalam kekuasaan kehakiman, prosedur pemilihan hakim, evaluasi kinerja hakim, kode etik hakim, serta peran lembaga seperti Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi, Pengadilan Negeri, dan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang tersebut juga mengatur tentang independensi kehakiman dan upaya untuk memastikan bahwa keputusan-keputusan hukum dibuat secara

---

<sup>2</sup> Natasha, Christine, Bambang Eko Turisno, and Herni Widanarti. "Perlindungan Hukum terhadap Pasien Atas Wanprestasi dalam Pelayanan Medis (Studi Kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No: 396/pdt. g/2008/pn. jkt. pst)." *Diponegoro Law Journal* 5.2 (2016): 1-11.

adil dan objektif. Selain itu, Undang-Undang tersebut mencakup berbagai aspek terkait dengan administrasi peradilan, seperti pengelolaan kasus, prosedur pengadilan, dan hak-hak para pihak yang terlibat dalam proses peradilan. Selain kedua pasal tersebut, terdapat berbagai ketentuan lainnya yang mengatur mengenai kekuasaan kehakiman dan tata cara pelaksanaannya di Indonesia. Undang-undang tersebut menjadi landasan bagi sistem peradilan di Indonesia dan memiliki peran penting dalam memastikan terwujudnya keadilan dan penegakan hukum di negara berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia<sup>3</sup>.

Dalam Perkara No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk tersebut diketahui bahwa Para Penggugat (konvensi) merasa keberatan dengan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) terkait terbitnya sertifikat tanah (SHM No. 118 dan SHM No. 119/Desa Abar-Abir) atas nama Tergugat II, yang sebelumnya atas nama masing-masing Penggugat I dan Penggugat II. Para Penggugat merasa belum menerima kompensasi jual beli tanah yang dimaksud (SHM No. 118 dan SHM No. 119/Desa Abar-Abir) dari Tergugat I dan merasa mengalami kerugian atas peralihan hak kepemilikan tanah tersebut. Oleh karenanya, Para Penggugat (konvensi) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Gresik dengan atas terbitnya sertifikat kepemilikan tanah (SHM No. 118 dan SHM No. 119/Desa Abar-Abir) atas nama Tergugat II. Berdasarkan pada tahapan peralihan sertifikat dari dan atas nama Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, maka seluruh pihak yang menjadi bagian dari peralihan sertifikat dimaksud, seperti: Tergugat I, Koe Hartono Kurniawan, pihak pembeli dalam proses jual beli dengan Para Penggugat; Tergugat II, Thoriq Majiddanor, pembeli kedua yang melaksanakan jual beli dengan Tergugat I; Tergugat III, PPAT & Notaris Amrida Thalib, S.H., M.Kn., PPAT yang mencatat jual beli antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli; Tergugat IV, PPAT & Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. PPAT yang mencatat jual beli antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli; Tergugat V, BPN Kabupaten Gresik yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat II.

Kerugian yang dirasakan oleh pihak Penggugat Rekonvensi sangatlah banyak dan sudah dihitung secara structural guna menjadi bukti untuk Tergugat Rekonvensi sebagai pelaku dalam persidangan ini, hal itu dibuktikan dengan adanya beberapa rincian kerugian yang sudah menjadi barang bukti dalam persidangan ini<sup>4</sup>. Kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi terkait adanya kasus ini adalah adanya kerugian moril dan materiil dan jumlah yang sudah dihitung untuk kerugian yang dialami oleh pihak Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 21.846.500.000 dengan keterangan kerugian tersebut dibagi

---

<sup>3</sup> Husen, Muhammad Nazim, and Said Rizal. "Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K/PDT/2009)." *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 3.1 (2020): 120-124.

<sup>4</sup> Alaysia, Amaylia Noor, and Labib Muttaqin. "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah." *Jurnal Interpretasi Hukum* 4.3 (2023): 478-486.

menjadi 2 yaitu kerugian atas Tergugat I Rekonvensi dan kerugian atas Tergugat 2 Rekonvensi yang masing masing juga masih memiliki kerugian moril.

Istilah dari tindakan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana diatur dalam buku ke-III bab ketiga, yaitu Pasal 1365 hingga 1380 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengatur tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh undang-undang. Definisi perbuatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa: “Pasal ini menyatakan bahwa perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang adalah tindakan hukum yang mengikat satu atau lebih pihak untuk melakukan sesuatu atau memberikan sesuatu, baik itu berdasarkan ketentuan undang-undang atau keputusan pengadilan”. Jadi, unsur-unsur perbuatan melawan hukum biasanya terdiri dari beberapa hal yang harus terpenuhi untuk suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Meskipun tiap yurisdiksi mungkin memiliki definisi dan persyaratan yang sedikit berbeda, umumnya unsur-unsur tersebut mencakup hal-hal seperti berikut:

1. Pelanggaran Hukum Perbuatan tersebut harus bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Ini bisa berupa pelanggaran terhadap undang-undang, peraturan, kontrak, atau norma-norma yang berlaku di masyarakat.
2. Kerusakan atau Kerugian Perbuatan tersebut harus menyebabkan kerusakan atau kerugian kepada pihak lain. Kerugian ini bisa bersifat material (misalnya kerugian finansial atau fisik) atau non-material (misalnya kerugian reputasi atau psikologis).
3. Kaitan Sebab-Akibat Terdapat hubungan sebab-akibat langsung antara perbuatan yang dilakukan dengan kerusakan atau kerugian yang timbul. Artinya, kerugian yang terjadi harus merupakan akibat langsung dari perbuatan yang dilakukan.
4. Kesalahan yang dimana Perbuatan tersebut harus disertai dengan kesalahan atau kelalaian dari pelaku. Kesalahan ini bisa berupa tindakan yang dilakukan secara sengaja (dengan kesengajaan penuh atau kesengajaan parsial) atau kelalaian (kecerobohan atau kelalaian untuk bertindak).

Dengan kata lain bahwa perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sama saja dengan melawan Undang-undang yang berlaku (*onwetmatige daad*). Jadi, menurut Ahli Salim H.S., perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran terhadap undang-undang (*onrechtmatige*), tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak-hak individu atau norma-norma yang berlaku dalam masyarakat (*rechtmatige daad*). Dengan demikian, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang melakukan tindakan yang merugikan atau melanggar hak-hak individu lain, meskipun tindakan tersebut tidak secara eksplisit dilarang oleh undang-undang. Ini mencakup perilaku seperti pencemaran nama baik, pelecehan, penipuan, penghinaan, atau tindakan-tindakan lain yang merugikan orang lain secara tidak sah atau melanggar norma-norma moral yang diterima dalam masyarakat. Dalam konteks ini, perbuatan tersebut bisa dianggap melawan hukum karena merugikan atau mengganggu hak-hak individu lain,

bahkan jika tidak ada ketentuan undang-undang yang spesifik yang mengatur tindakan tersebut.<sup>5</sup>

Walaupun demikian, jika terdapat tindakan atau perilaku yang tidak sesuai dengan kategori atau model yang telah dijelaskan sebelumnya, tetap dianggap sebagai perbuatan yang melanggar hukum sehingga pelakunya masih dapat dikenai Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam ilmu hukum, terdapat tiga kategori dari perbuatan melawan hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan (Pasal 1365).
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian (Pasal 1366).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian (Pasal 1367).

Pasal 1313a KUHPer: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu." Dalam konteks ini, perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih di mana setiap pihak mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pengaturan ini menjadi landasan bagi hukum perjanjian dalam hukum perdata, yang mengatur tentang syarat-syarat, pembentukan, pelaksanaan, dan pembatalan perjanjian. Perjanjian bukan semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum saja, melainkan persetujuan ini merupakan dasar untuk melakukan transaksi dagang dalam jual beli. Sedangkan Pasal 1457a KUHPer "Suatu perjanjian jual beli sah apabila di antara kedua belah pihak terdapat kesepakatan mengenai barang yang dijual dan harga jualnya, serta pihak-pihak yang berjanji itu berkecakapan untuk menjalankan suatu perjanjian." Pasal ini menjelaskan bahwa suatu perjanjian jual beli akan sah jika terdapat kesepakatan mengenai barang yang dijual dan harga jualnya, serta kedua belah pihak yang berjanji itu mampu untuk menjalankan suatu perjanjian.<sup>7</sup>

## **B. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah Penelitian hukum normatif, yang dalam bahasa Inggris disebut sebagai *normative legal research*, adalah metode penelitian yang digunakan untuk menetapkan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab berbagai isu hukum yang timbul. Istilah ini juga dikenal dengan sebutan *normatieve juridisch onderzoek* dalam bahasa Belanda dan *normative juristische recherche* dalam Bahasa Jerman. Penelitian jenis ini sering disebut sebagai penelitian doktrinal, dan umumnya digunakan dalam bidang hukum untuk mencari kebenaran melalui analisis kohesif terhadap berbagai bagian dalam teks hukum.<sup>8</sup> (Marzuki 2021). Penelitian ini membahas aturan hukum sesuai dengan norma-norma hukum yang

---

<sup>5</sup> Salim, H. S. *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika, 2021.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 14.

<sup>7</sup> Arsawan, I. Gede Yudi, and Gede Yudi. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)." *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9.3 (2022).

<sup>8</sup> Salim, H. S., and Erlies Septiana Nurbani. "Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi/Salim HS." (2017).

berlaku, serta menggali prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya. Dalam menjawab isu hukum yang dibangun oleh peneliti, maka diperlukan pendekatan sebagai dasar membangun argumentasi yang tepat. Maka isu hukum penelitian ini peneliti menggunakan asas *Ratio Decidendi* yang mana asas tersebut digunakan dalam menganalisis suatu putusan hakim mengenai sengketa tanah bisa juga dengan perbuatan melawan hukum ataupun kasus wanprestasi.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Hasil Penelitian**

Dalam menetapkan keputusan dalam suatu kasus, hal yang paling penting adalah menghasilkan kesimpulan hukum berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam sidang. Untuk melakukan hal tersebut, seorang hakim perlu menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat. Sumber-sumber hukum yang dapat digunakan oleh hakim termasuk undang-undang beserta peraturan pelaksanaannya, hukum adat, keputusan desa, yurisprudensi, pengetahuan ilmiah, dan pandangan para ahli. Memberikan pertimbangan hukum dalam memutuskan suatu kasus sering kali merupakan tantangan bagi hakim, tetapi hal tersebut penting untuk mencapai kepastian hukum bagi semua pihak yang mencari keadilan.<sup>9</sup>

Situasi semakin rumit ketika hakim dihadapkan pada kasus wanprestasi. Hakim harus mempertimbangkan kepentingan penggugat yang merasa dirugikan oleh tindakan tergugat, sementara juga mempertimbangkan situasi tergugat yang mungkin tidak mampu atau terlambat dalam memenuhi kewajibannya karena alasan finansial atau lainnya.<sup>10</sup>

Wanprestasi muncul ketika salah satu pihak tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diatur dalam suatu perjanjian. Konsekuensi dari wanprestasi ini bervariasi, tergantung pada ketentuan dalam perjanjian, hukum yang berlaku, dan keputusan pengadilan. Pasal 1313 KUH Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai hal ini, menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sukarela oleh pihak yang memiliki kapasitas, atas hal-hal yang tidak melanggar undang-undang, adalah sah. Kesepakatan yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1338 KUHPer Pasal ini mengatur mengenai keharusan adanya kehendak bebas dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat di bawah tekanan atau kekerasan dapat dinyatakan batal.

Dalam kasus yang terjadi Penggugat Rekonvensi merupakan korban dari adanya penipuan dari pihak Tergugat Rekonvensi dalam jual beli yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedural undang undang yang berlaku yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar. Berdasarkan keputusan yang berlaku

---

<sup>9</sup> Muhamad Hiroshi Ikhsan and others, 'Analisis Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.g/2020/Pn Sby)', May, 2023.

<sup>10</sup> Moertiono, R. Juli. "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)." *Jurnal Ilmiah METADATA* 2.1 (2020): 1-21.

baik dari Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi merupakan tersangka dengan laporan yang dilayangkan oleh Penggugat II Rekonvensi, karena dalam kasus ini Penggugat II Rekonvensi merupakan salah satu korban yang memiliki kerugian paling besar dengan masing masing kerugian mencapai miliaran rupiah.

### **Pembahasan**

Dalam konteks pembahasan ini, fokus utama permasalahan kasus adalah adanya situasi wanprestasi yang terkait dengan pemalsuan dokumen yang digunakan dalam perselisihan tanah. Dengan mempertimbangkan kedua karakteristik yang melekat pada transaksi jual beli dalam hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa suatu transaksi jual beli dianggap sah sejak tercapainya persetujuan antara penjual dan pembeli mengenai barang yang dijual beserta harganya.

Penjual dalam sebuah transaksi jual beli dalam konteks hukum perdata, Anda memiliki beberapa hak dan kewajiban yang harus dipatuhi. Penjual bertanggung jawab untuk melakukan penyerahan barang kepada pembeli sesuai dengan persetujuan yang tercantum dalam perjanjian jual beli, yang harus dilakukan secara hukum. Terdapat tiga jenis penyerahan barang yang diatur secara yuridis dalam hukum perdata, yaitu<sup>11</sup>:

1. Penyerahan barang bergerak, penyerahan langsung secara fisik dari penjual kepada pembeli. Ini adalah metode penyerahan yang paling umum dalam transaksi jual beli. Dalam penyerahan fisik, barang secara fisik diserahkan dari penjual kepada pembeli, dan kepemilikan atas barang tersebut secara yuridis berpindah dari penjual kepada pembeli saat penyerahan tersebut terjadi (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Huk Per).
2. Penyerahan barang tak bergerak atau Penyerahan fiksi terjadi ketika barang tidak benar-benar diserahkan secara fisik, tetapi hak atas barang tersebut dianggap telah dialihkan dari penjual ke pembeli. Ini mungkin terjadi dalam kasus-kasus di mana barang tersebut sulit atau tidak mungkin untuk diserahkan secara fisik, tetapi transaksi dianggap sah karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli.
3. Penyerahan simbolis terjadi ketika penjual memberikan simbol atau tanda yang mewakili hak atas barang kepada pembeli. Contohnya adalah ketika seseorang membeli mobil dan menerima kunci sebagai simbol kepemilikan, meskipun mobil itu sendiri tidak secara fisik diserahkan pada saat itu.<sup>12</sup>

Pasal 1320 KUHPer Indonesia menetapkan persyaratan yang harus dipenuhi untuk kesahihan suatu perjanjian, yaitu: 1) Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian; 2) Kecakapan untuk melakukan perjanjian bersama; 3) Adanya objek perjanjian yang spesifik; 4) Alasan yang sah untuk perjanjian tersebut. Oleh karena itu, Penggugat tidak dianggap sebagai pihak yang

---

<sup>11</sup> Yunita, Ayu Herlin Norma. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Nusantara Hasana Journal* 2.2 (2022): 230-238.

<sup>12</sup> SYAIFUL AKBAR ARANI, 'Universitas Medan Area Medan Universitas Medan Area Universitas Medan Area', 44.2 (2006), 8–10.

terikat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut karena tidak memenuhi persyaratan subyektif yang diperlukan untuk kesahihan perjanjian.

Perkara ini menyangkut sengketa atas jual beli tanah yang telah disahkan secara sah melalui perjanjian di hadapan notaris. Namun, terjadi perselisihan antara kedua belah pihak terkait kewajiban Tergugat Rekonvensi yang diduga melanggar hak-hak Penggugat Rekonvensi dalam proses balik nama tanah. Penggugat Rekonvensi tidak menerima haknya karena Tergugat Rekonvensi diduga melanggar proses balik nama dan gagal memenuhi kewajiban untuk memberikan rincian yang akurat dalam perjanjian jual beli. Oleh karena itu, tindakan Tergugat Rekonvensi dianggap tidak memenuhi syarat "suatu hal tertentu".

Majelis hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi selama alat-alat bukti tersebut terkait dengan pokok perkara ini. Bukti yang tidak relevan dengan substansi gugatan akan diabaikan. Dalam hal ini, dari bukti surat dan keterangan saksi yang tersedia, majelis hakim mempertimbangkan bahwa telah terbukti adanya transaksi jual beli tanah dan rumah yang menjadi subjek sengketa. Ini mencakup kesepakatan jual beli, pembayaran, dan penyerahan objek transaksi.<sup>13</sup>

Setelah hakim memberikan putusan, timbul akibat hukum yang harus diterima oleh pihak-pihak terkait. Jika Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan banding, putusan tersebut harus dilaksanakan oleh semua pihak yang terlibat. Jika Tergugat Rekonvensi enggan melaksanakan putusan tersebut, Penggugat Rekonvensi memiliki opsi untuk mengajukan eksekusi kepada pengadilan negeri. Berikut ini adalah ringkasan tentang kerugian materiil dan moril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi II.

a. Kerugian Materiil:

Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang nyata akibat penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi. Ini termasuk kerugian atas manfaat yang mungkin akan diperoleh oleh Para Penggugat Rekonvensi di masa depan, serta kerugian dan kehilangan potensi keuntungan yang mungkin diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi di masa mendatang. Apabila Para Penggugat Rekonvensi Menjual Tanah dan Bangunannya pada saat sekarang, dapat diperhitungkan Kerugian Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp. 21.846.500.000,- Dengan Rincian Kerugian Sebagai Berikut:

- a) Kerugian Materiil Atas Sertifikat Hak Milik No. 119 atas Nama Thoriq Majiddanor, Luas: 1788 MP yaitu:
  1. Luas Bangunan Tingkat/Lantai 2: 471 M<sup>2</sup> x Rp. 12.000.000,- Rp. 5.625.000.000,-.
  2. Luas Tanah : 1317 M<sup>2</sup> x Rp. 2.500.000 = Rp. 3.292.500.000,-
  3. Total Kerugian : Rp. 8.917.500.000,-
- b) Kerugian Materiil Atas Sertifikat Hak Milik No. 118 Atas Nama Thoriq Majiddano , Luas: 3806 MP yaitu:
  1. Luas Tanah : 2916 M<sup>2</sup> x Rp. 2.500.000,- = Rp. 7.290.000.000,-.

---

<sup>13</sup> Pakuan Law Review, '10.33751/Palar.', 08 (2022), 617–38.

2. Luas Bangunan Tingkat/Lantai 2: 244 M<sup>2</sup> x Rp. 10.000.000,- = Rp. 2.440.000.000,-
3. Luas Bangunan Gudang : 596 M<sup>2</sup> x Rp. 5.000.000,- = Rp. 2.980.000.000,-
4. Luas Bangunan Fasilitas Gudang: 19 M<sup>2</sup> x Rp. 5.000.000,- Rp. 95.000.000,-
5. Total kerugian : Rp. 12.929.000.000

c) Kerugian Moril:

Berupa dimana dalam tahap pengosongan rumahnya Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tidak segera pergi dari tanah yang bukan haknya akibat ulah tersebut, Penggugat II Rekonvensi menghabiskan banyak dana dan waktu untuk mendatangkan sekelompok aparat untuk menindak agar Tergugat I & II Rekonvensi segera pergi dari rumah yang bukan haknya. Yang apabila dijumlahkan kerugian yang di tanggung oleh Penggugat II Rekonvensi adalah Sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Penggugat ke aparat sekaligus tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsjde*<sup>14</sup>).

**Primair**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat II Rekonvensi untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah Demi Hukum atas Sebidang Tanah Hak Milik Sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa No. 666A Persil 18 b Kelas d-IV dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kepala Desa Abar Abir No. 459/228/437.113.10/2013, Tanggal 22-03-2013. Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No: 118 Seluas: 3806 M<sup>2</sup> atas nama Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi) dan Sertifikat Hak Milik No: 119 Seluas: 1788 M<sup>2</sup> atas nama Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
  - i. Sebelah Utara Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
  - ii. Sebelah Selatan: Jl Raya Abar Abir.
  - iii. Sebelah Barat: Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah. Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.25/V/2014 adalah Milik Penggugat II Rekonvensi;
3. Menyatakan Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad).
4. Menyatakan Sah Atas Akta Jual Beli No. 56/2016 dan No. 57/2016 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT AMRIDA THALIB, S.H., M.Kn Pada Tanggal 05 April 2016.

---

<sup>14</sup> Lusiana Indriawati and Risma Nur Arifah, 'Konsistensi Mahkamah Agung Dalam Memastikan Kepastian Hukum Pada Kasus Wanprestasi Tanah Dan Onvoldoende Gemotiveerd', *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 5.2 (2023), 130–49 <<https://doi.org/10.19105/alhuquq.v5i2.11985>>.

5. Menyatakan Sah Atas Akta Jual Beli No. 64/2019 dan No. 55/2019 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT RADITYA EKO HARTANTO, S.H., M.Kn Pada Tanggal 22 Februari 2019.
6. Menyatakan Sah Atas Penerbitan Sertifikat Atas Nama THORIQ MAJIDDANOR Nomor 12091210100118 Desa Abar Abir Luas: 3806 M2 dan Sertifikat Nomor 12091210100119 Desa Abar Abir Luas: 1788 M2 yang dulunya Tercatat Atas Nama THORIQ MAJIDDANOR, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.12.10.00238, Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP): 35.25.120.017.002.0076.0, Yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas- batas:
  - i. Sebelah Utara Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas).
  - ii. Sebelah Selatan: Jl Raya Abar Abir.
  - iii. Sebelah Barat: Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah. Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.25/V/2014 adalah Milik Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menyatakan Bahwa Perbuatan TERGUGAT I Rekonvensi yang Telah Mengalihkan Tanah Hak Milik PENGGUGAT II Rekonvensi Menjadi atas nama TERGUGAT I & II Rekonvensi melalui Proses Perjanjian Jual Beli & Balik Nama Sertifikat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka PENGGUGAT II Rekonvensi Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Untuk Menghukum TERGUGAT I & II Rekonvensi Agar Mengembalikan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 118 dan Nomor: 119 kepada PENGGUGAT II Rekonvensi Dengan Tanpa Tebusan dan Syarat Apapun.
8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Atas Sebidang Tanah Hak Milik Sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa No. 666A Persil 18 b Kelas d-IV dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kepala Desa Abar Abir No. 459/228/437.113.10/2013, Tangga 22-03-2013. Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No: 118 Seluas: 3806 M2 atas nama Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi) dan Juga Sertifikat Hak Milik No: 119 Seluas: 1788 M2 atas nama Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
  - i. Sebelah Utara Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas).
  - ii. Sebelah Selatan: Jl Raya Abar Abir.
  - iii. Sebelah Barat: Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah. Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.25/V/2014 adalah Milik Penggugat I dan Penggugat II.
9. Menghukum Tergugat I & II Rekonvensi untuk Segera Mengosongkan rumah dan Meninggalkan Kediaman tersebut, serta seketika setelah Putusan ini Mempunyai Hukum Yang Tetap (Inkracht Van Gewisjde).
10. Menghukum Para Tergugat I & II Rekonvensi untuk Tunduk dan Patuh pada Putusan ini

11. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding, Kasasi pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk ataupun Upaya Hukum Lainnya dan Penggugat II Rekonvensi (Uitvoerbaar Bij Vorraad).
12. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk Membayar biaya Perkara Sebesar Rp. 3.714.000,- (tiga juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah) sampai hari ditetapkannya Putusan ini.

#### **D. KESIMPULAN**

Dari pembahasan diatas bisa kita ambil sebuah kesimpulan dapat disimpulkan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat awalnya didasarkan pada tuduhan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban membayar biaya tambahan dan melakukan pemalsuan dokumen yang melanggar prosedur hukum yang berlaku. Penggugat mengklaim bahwa tindakan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Teori yang dikemukakan oleh O.W Holmes menyatakan bahwa perjanjian harus dihormati, dan jika tidak, pihak yang melanggar perjanjian tersebut harus bertanggung jawab dengan membayar ganti rugi atau kompensasi. Dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi. Menurut M. Yahya Harahap, wanprestasi secara umum merujuk pada kewajiban yang tidak dipenuhi tepat waktu atau tidak dilakukan dengan layak. Dengan demikian, penelitian ini memberikan wawasan yang penting tentang penanganan kasus perbuatan melawan hukum tapi yang dikabulkan ialah gugatan rekonvensi wanprestasi yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam konteks hukum perdata, serta menekankan pentingnya pemahaman yang kuat tentang syarat sahnya suatu perjanjian dalam transaksi hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Achmad Yusuf Sutarjo, Djuwityastuti, 'Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Obyek Jaminan Fidusia Yang Disita Pihak Ketiga', *Jurnal Privat Law*, 6.1 (2018), 92–102
- Alaysia, Amaylia Noor, and Labib Muttaqin, 'Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah', *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4.3 (2023), 478–86
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- ARANI, SYAIFUL AKBAR, 'Universitas Medan Area Medan Universitas Medan Area Universitas Medan Area', 44.2 (2006), 8–10
- Arsawan, I G Y, 'Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)', *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan ...*, November, 2022 <<https://doi.org/10.31604/justitia.v9i3.1501-1512>>
- Hamdani, Dinda Dwi, and Muh Afif Mahfud, 'Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Peralihan Hak Atas Tanah ( Studi Putusan Nomor :

- Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal', *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5 (2023), 3059–68 <<https://doi.org/10.47476/reslaj.v5i6.3365>>
- Herlin Norma Yunita, Ayu, 'Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Nusantara Hasana Journal*, 2.2 (2022), Page
- Husen, Muhammad Nazim, and Said Rizal, 'Analisis Implikasi Permasalahan Wanprestasi Dalam Kredit Perbankan (Studi Kasus Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor: 2337 K / PDT / 2009)', *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3.1 (2020), 120–24 <<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.210>>
- Ikhsan, Muhamad Hiroshi, Muhamad Ilham, Muhammad Hanan Nuhi, and Sultan Ahmad Rizal, 'Analisis Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.g/2020/Pn Sby)', May, 2023
- Lusiana Indriawati, and Risma Nur Arifah, 'Konsistensi Mahkamah Agung Dalam Memastikan Kepastian Hukum Pada Kasus Wanprestasi Tanah Dan Onvoldoende Gemotiveerd', *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 5.2 (2023), 130–49 <<https://doi.org/10.19105/alhuquq.v5i2.11985>>
- Moertiono, R. Juli, 'PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PENGUASAAN TANAH TANPA HAK (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)', *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2.1 (2020), 1–21 <<https://doi.org/10.47652/metadata.v2i1.22>>
- Natasha, Christine, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pasien Atas Wanprestasi Dalam Pelayanan Medis (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No: 396/Pdt.G/2008/Pn.Jkt.Pst)', *Diponegoro Law Review*, 5.44 (2016), 1–11 <<http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/%0APERLINDUNGAN>>
- Review, Pakuan Law, '10.33751/Palar.', 08 (2022), 617–38
- H. Salim HS dan Nurbani, Erlies Septiana, 2016, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Ed.1, Cet.4, Rajawali Press, Jakarta.