

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM GUGATAN REKONVENSİ PENGIKATAN JUAL-BELI
APARTEMEN DENGAN ITIKAD BURUK
(Studi Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg)**

Oleh :

Adinda Raihan Fadhilah

E1A020162

ABSTRAK

Banyaknya sengketa pertanahan di Indonesia salah satunya dilatar belakangi dengan tidak adanya itikad baik (*good faith*) dari salah satu pihak. Apabila suatu perjanjian tidak didasari dengan itikad baik atau terdapat penipuan di dalamnya, maka dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Salah satu contoh kasus perbuatan melawan hukum yang tidak didasari dengan itikad baik terdapat dalam Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam mengkualifisir kriteria perbuatan melawan hukum dalam Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg dan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam mengabulkan tuntutan ganti kerugian atas Pengikatan Jual Beli Apartemen yang dilakukan dengan itikad buruk.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, konseptual, dan kasus. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah preskriptif analitis dengan sumber data berupa data sekunder melalui studi kepustakaan dan disajikan dalam bentuk teks naratif serta disusun menggunakan metode analisis normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim sudah tepat dalam memutus perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan kriteria perbuatan melawan hukum menurut *Arrest Hoge Raad 1919*, yaitu melanggar hak subjektif orang lain berupa hak harta kekayaan atas hilangnya sejumlah uang yang tidak dikembalikan karena tidak terselesaikannya pembangunan apartemen, dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang melanggar Pasal 378 KUHP tentang penipuan atas dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah yang tidak didasarkan dengan itikad baik karena tidak terdapat kejujuran dan bertentangan dengan fakta bahwa tanah yang ditukar adalah bersengketa, yaitu terdapat tumpang tindih dan masih menjadi agunan di Bank. Selanjutnya, Majelis Hakim sudah tepat dalam mengabulkan seluruh gugatan ganti kerugian sesuai dengan petitum gugatan rekonvensi dan telah sesuai dengan syarat ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Adapun ganti kerugian yang dikabulkan adalah berupa pengembalian uang muka atas pembayaran unit apartemen sejumlah 960 juta dan pembatalan PPJB atas pembelian apartemen dan tanah.

Kata Kunci : *Perbuatan Melawan Hukum, itikad Buruk, Penipuan, Ganti Rugi.*

**JURIDICAL REVIEW OF UNLAWFUL ACTS IN A COUNTERCLAIM FOR
BINDING THE SALE AND PURCHASE OF AN APARTMENT
IN BAD FAITH**

(Study of Decision Number 24/Pdt.G/2023/PN Plg)

By :

Adinda Raihan Fadhilah

E1A020162

ABSTRACK

The number of land disputes in Indonesia is due to the absence of good faith from one of the parties. If an agreement is not based on good faith or there is fraud in it, it can be used as a reason for canceling the agreement. One example of a tort case that is not based on good faith is found in Decision Number 24/Pdt.G/2023/PN Plg. The purpose of this research is to analyze the judges' legal considerations in qualifying the criteria for unlawful acts in Decision Number 24/Pdt.G/2023/PN Plg and to analyze the judges' considerations in granting compensation claims for the Apartment Sale and Purchase Agreement made in bad faith.

This research uses normative juridical method. The approach methods used are statutory, conceptual, and case approaches. The research specification used is prescriptive analytical with data sources in the form of secondary data through literature studies and presented in the form of narrative text and compiled using qualitative normative analysis methods.

The results showed that the Panel of Judges was correct in deciding the actions of the Counterclaim Defendant as an unlawful act because it was in accordance with the criteria for unlawful acts according to the 1919 Hoge Raad Arrest, namely violating the subjective rights of others in the form of property rights for the loss of a sum of money that was not returned due to the unfinished construction of the apartment, and also contrary to the legal obligations of the perpetrator who violated Article 378 of the Criminal Code on fraud for the making of a land sale and purchase binding agreement (PPJB) which was not based on good faith because there was no honesty and contrary to the fact that the land being exchanged was in dispute, namely there was overlap and was still collateral at the Bank. Furthermore, the Panel of Judges was correct in granting the entire compensation claim in accordance with the petitum of the counterclaim and in accordance with the requirements for compensation based on Article 1365 of the Civil Code. The compensation granted is in the form of a refund of the down payment on the payment of an apartment unit totaling 960 million and the cancellation of the PPJB for the purchase of an apartment and land.

Keywords : *Unlawful Acts, Bad Faith, Fraud, Compensation.*