

ABSTRAK

Tasya Gina Mustika, Analisis Yuridis Terhadap Pengosongan Tanah Dan Bangunan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt)

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang sah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak. Dalam kasus wanprestasi dalam PPJB, seharusnya pihak yang dirugikan berhak menuntut pengosongan objek jika perjanjian dilanggar. Namun pada pelaksanaannya dalam putusan PN Jakarta Barat, hakim menolak petitum pengosongan tanah dan bangunan, meskipun terdapat PPJB yang bersifat notariil. Akibatnya Putusan semacam ini dapat menjadi preseden yang memengaruhi cara para pihak menyusun dan mengeksekusi perjanjian serupa di kemudian hari.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: 1) menganalisis Pasal 1243 KUHPerdara terhadap wanprestasi dalam Putusan No.30/Pdt.G/2024/PN. Jkt Brt. dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara 2) menganalisis Pertimbangan Hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt. dan 3) menganalisis Akibat Hukum yang timbul pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G./2024/PN.Jkt.Brt.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Keadilan Hukum dimana hukum tidak hanya harus ditegakkan secara formal, tetapi juga harus mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak, Teori Perjanjian yang menekankan bahwa perjanjian merupakan hasil kesepakatan bebas antara para pihak dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara, dan Teori Wanprestasi yang menjelaskan suatu keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai memenuhi prestasi sebagaimana disepakati dalam perjanjian sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara.

Penelitian ini ialah kualitatif dengan metode penelitiannya yaitu deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis empiris Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, studi lapangan serta melakukan wawancara kepada pihak terkait.

Analisis terhadap penerapan Pasal 1243 KUHPerdara dalam putusan tersebut sudah sesuai tanpa adanya unsur melanggar Pasal 1338 KUHPerdara. Pada pertimbangan hukum nya, adanya penolakan hakim terhadap permohonan pengosongan tanah dan bangunan, menunjukkan bahwa hakim dalam perkara ini tidak semata-mata menerapkan asas *pacta sunt servanda* secara normatif akan tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif dan kepentingan umum. Selanjutnya akibat hukum yang timbul ialah dikarenakan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt bersifat deklaratoir yang dapat menjadi salah satu putusan tidak dapat dieksekusi. Sehingga penggugat dibenarkan mengajukan gugatan baru meskipun bersinggungan dengan asas *nebis in idem* untuk mendapatkan putusan yang baru yang bersifat *condemnatoir*.

Kata Kunci: Pengosongan Tanah, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pertimbangan Hakim, Akibat Hukum.