

## **BAB I**

### **LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI**

#### **A. Latar Belakang Pemilihan Kasus**

Kegiatan penjualan rumah selalu didahului dengan perbuatan perjanjian dan perjanjian ini berisikan kesepakatan, maka perjanjian ini akan mengikat para pihak. Artinya, para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan dituangkan dalam perjanjian itu sebab kesepakatan mereka itu menimbulkan hubungan hukum keduanya. Namun demikian, perjanjian yang telah disepakati oleh dan mengikat para pihak itu seringkali menimbulkan permasalahan dan hambatan di kemudian hari. Oleh karena itu, sangat penting bagi para pihak untuk mengerti dan memahami isi atau substansi sebelum menyetujui perjanjian tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Hal ini berarti menimbulkan prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih.<sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup>Gunawan Widjaja, *Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.249.

Tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia yang tinggi membuat kebutuhan akan pemenuhan juga semakin meningkat, keterdesakan kebutuhan tersebut dengan unit yang tersedia seringkali menimbulkan jual beli atas rumah dilakukan bahkan pada saat rumah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dalam tahap perencanaan sehingga menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu dan menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Hasil kesepakatan dalam perjanjian jual beli (PPJB) untuk kemudian dilanjutkan dengan akta jual beli rumah.

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan. Dalam rumusan hukum kamar perdata nomor 7 ditulis bahwa “peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli selanjutnya disingkat (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”. Dengan demikian peralihan hak atas tanah dan juga bangunan ada bila demi hukum dianggap telah terjadi apabila pihak pembeli telah membayar lunas harganya, menguasai benda dan penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik.

Menurut Mariam Darus, sebelum para pihak melakukan penyerahan hak atas tanah atau rumah yang diperjualbelikan, para pihak mengadakan persetujuan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual-beli.

Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir (*pacta de contrahendo*) dan merupakan *causa (title)* dari jual beli.<sup>2)</sup> Adapun ketentuan jual beli telah diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.<sup>3)</sup> Perjanjian ini merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli dengan pembayaran angsuran. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli.<sup>4)</sup>

Menurut Munir Fuady, perjanjian pendahuluan ini merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat(1)), para pihak bebas melakukan perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya, sepanjang

---

<sup>2)</sup>MariamDarusBadruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978, hlm.107.

<sup>3)</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm.60.

<sup>4)</sup>Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, hlm.5.

memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh Undang-Undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>5)</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara adalah salah satu perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dengan mana hak milik dari seseorang atas sesuatu, beralih kepada pihak lain, Bepindah atau beralihnya hak atas tanah beserta bangunan di atasnya setelah dilakukan pelaksanaan/penyerahan dengan adanya perbuatan hukum yaitu balik nama.<sup>6)</sup> Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa :”jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dibuat dengan memperlihatkan asas itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini memberikan makna bahwa perjanjian yang telah

---

<sup>5)</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.3.

<sup>6)</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.28.

disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan. Secara teoritis, asas itikad baik dibagi menjadi 2, yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif yaitu itikad baik sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad subyektif ada pada tahap negosiasi, dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dan kejujuran terhadap kebendaan yang dimilikinya. Itikad baik obyektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan.

Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan pihak yang tidak beritikad baik patut merasakan akibatnya dari ketidakjujurannya tersebut. Itikad baik dapat dilihat dalam waktu mulai berlakunya hukum tersebut atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk kedalam hubungan hukum tersebut atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam hubungan hukum itu.<sup>7)</sup>

Suatu perjanjian bukan hanya itikad baik saja yang diperhatikan namun obyek di dalam suatu perjanjian itu juga harus diperhatikan, jika obyek dalam perjanjian itu ilegal atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum atau perjanjian itu dikatakan tidak sah. Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa : “Suatu sebab adalah

---

<sup>7)</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung, 1983, hlm.56.

terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik untuk ketertiban umum”.

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. makna dari pengaturan tersebut adalah kesadaran hukum bahwa dalam menafsirkan atau menjalankan sebuah perjanjian bukanlah selalu bertujuan menjalankan apa yang tertulis tanpa peduli dengan kondisi lain yang berkaitan dengan kepatutan,kebiasaan atau undang-undang yang berkaitan dengan klausula tertentu di dalam perjanjian.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang harus mempertimbangkan asas keseimbangan dan itikad baik agar perjanjian tersebut dapat menjamin kepastian hak para pihak dan meminimalisir sengketa yang timbul dikemudian hari. Namun dalam pelaksanaanya, perjanjian tersebut tidak senantiasa mengalami perjalanan yang lancar. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya perselisihan yang diajukan di hadapan sidang pengadilan. Timbulnya perselisihan ini diakibatkan karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian yang mereka buat atau wanprestasi. Ketentuan mengenai hal-hal apa saja yang boleh dilakukan oleh para pihak dan hal-hal apa saja yang dilarang oleh para pihak biasanya tertuang dalam pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan ingkar janji (wanprestasi) terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Seperti halnya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat Muhamad Asep Raja Alam sebagai Tergugat I (T1) Deni

Mochamad Subur sebagai Tergugat II (T2), Erick Setiawan Singadilaga sebagai Tergugat III (T3), Komala sebagai Penggugat (P) dan Edi Wibowo sebagai Turut Tergugat (TT). Yang akan dibahas dalam studi kasus ini adalah terdapat kejanggalan dalam pembuatan ppjb yang dilakukan oleh pihak Komala (P) dan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dimana obyek hukum yang sama dijual kembali oleh pihak penjual, pihak penjual sudah tidak memiliki hak dalam menjual tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dijual terlebih dahulu kepada pihak pertama yaitu Edi dan sudah dibayar lunas harganya sehingga menurut penulis PPJB yang dibuat oleh Pihak komala ini dibuat secara melawan hukum karena melanggar hak orang lain yang memiliki kuasa atas hak tanah tersebut sehingga menurut saya menarik untuk dibahas dan tertarik untuk menuangkanya kedalam tugas akhir yang berjudul: “WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR : 86/PDT.G/2017/PN.BLB”

## **B. Kasus Posisi**

Edi (TT) awalnya membeli sebidang tanah milik Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3). Tanah hak milik No.4179/Kelurahan Warung-Muncang,kecamatan Bandung kulon kota bandung seluas 420 meter dikenal blok cibuntu timur kel warung muncang, pembayaran dilakukan dengan harga Rp.150.000.000, demikian berdasarkan akta perjanjian jual beli No.03 tanggal 13 Desember 2011 dibuat dihadapan Kristi andana yulianes,S.H Notaris dibandung. Setelah harga tanah yang diperjanjikan dibayar lunas oleh turut tergugat ternyata tanah yang dibayar lunas tersebut kurang luasnya sehingga kelebihan pembayaran sebesar

Rp.68.000.000 kelebihan uang pembayaran tersebut dikompensasikan dengan tanah/rumah hak milik adat, persil No.106 D III Kahir No.8788. luas 257 meter dikenal Jl.Cibuntu Timur N0.83/85 Kel.Warungmuncang,Kec.Bandung kulon kota Bandung, tanah mana berbatasan disebelah :

Utara :tanah milik Sahidi,Timur :tanah milik Darma,Selatan :jalan dan Barat :tanah milik Oman

Kepunyaan Asep, Deni dan Erick demikian berdasarkan Akta Hibah tanggal 21 PPAT Camat Kecamatan Bandung kulon, kota Bandung,jual-beli dengan harga Rp.400.000.000 dari kelebihan uang terseut dijadikan panjar pembelian tanah/rumah, pembayaran secara diangsur November 1984 No.123/PPAT/C/1984 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Bandung kulon kota Bandung. Pada tanggal 07 Maret 2012 obyek sengketa oleh Asep, Deni dan Erick dijual kembali kepada Komala (P). Bersamaan dengan dibuatnya pengikatan perjanjian jual beli No.15 di hadapan notaris Diastuti,SH. Berdasarkan berita acara sita jaminan nomor : 153/Pdt.G/2012/PN.BDG tanggal 29 juni 2013 pihak tergugat disini yang memiliki hak terhadap kepemilikan atas obyek sengketa sebagai pemegang sita jaminan. Untuk memperbaiki putusan nomor 153/Pdt.G/2012/PN.BDG keluarlah putusan No.13/PDT/2014/PT.BDG didalam putusan tersebut pihak tergugat yaitu Asep, Deni dan Erick telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Edi tidak dapat menguasai tanah/rumah obyek sengketa tersebut dalam putusannya menyatakan semua alat bukti yang diajukan sah dan berharga pihak tergugat juga dinyatakan telah melakukan wanprestasi serta menyatakan bahwa sah bergarga sita jaminan dalam



perkara tersebut menghukum pihak tergugat untuk mengosongkan tanah/rumah tersebut.

Tanggal 10 april 2018 pihak Komala mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, adapun yang dimohon meminta bahwa PPJB atas tanah dan bangunan (rumah) sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB adalah sah menurut hukum. Memohon kepada para tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Edi sebagaimana dalam putusan nomor 13/Pdt/2014/PT.Bdg jo. Pengadilan negeri bandung kelas IA Khusus nomor :153/Pdt.G/2012/PN.Bdg yang telah berkekuatan tetap bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah persil tersebut. Berdasarkan Pasal 3 PPJB no.15 dan ketentuan Pasal 5 huruf A PPJB No.15 Komala dapat memiliki rumah dalam perkara aman dan bebas dari tuntutan pihak lain. namun pada kenyataannya rumah tersebut merupakan rumah sengketa yang menjadi obyek sita jaminan oleh Edi maka Asep, Deni dan Erick disini dapat dikatakan telah melakukan Wanprestasi kepada Komala dan Edi juga ikut menjadi korbannya.

Komala bertindak sebagai pembeli kedua atau penggugat dan Muhamad Asep Raja Alam sebagai Tergugat I, Deni mochamad subur sebagai Tergugat II, Erick setiawan sangadilaga sebagai Tergugat III para tergugat sebagai penjual, dan Edi wibowo sebagai turut tergugat atau pembeli pertama. kondisi rumah pada saat PPJB No.15 ditandatangani dihadapan notaris tidak layak huni, berdasarkan kesepakatan para pihak Komala melakukan renovasi terhadap rumah tersebut hingga menghabiskan biaya renovasi secara keseluruhan sebesar Rp.200.000.000,

Pada saat gugatan diajukan rumah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Komala, Komala telah membayar sebesar Rp.232.500.000 kepada Asep, Deni dan Erick, sebagai pembayaran rumah sedangkan sisanya akan dilunasi setelah sertifikat hak milik atas rumah tersebut selesai dibuat oleh Asep, Deni dan Erick, pada saat proses pembuatan sertifikat hak milik atas rumah tersebut tiba-tiba muncul gugatan dari Edi yang mengajukan sita jaminan terhadap rumah tersebut untuk tuntutan pembayaran sejumlah uang dari para tergugat, gugatan tersebut dikabulkan oleh pengadilan negeri bandung kelas IA khusus sebagaimana termuat dalam putusan pengadilan tinggi bandung nomor : 13/Pdt/2014/PT.Bdg jo Putusan pengadilan negeri bandung kelas IA Khusus nomor : 153/Pdt.G/2012/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap.

Tanggal 29 November 2017 telah menerima panggilan atau teguran dari pengadilan negeri bandung kelas IA khusus yang dimohon turut tergugat yang pokoknya merupakan peringatan kepada Asep, Deni dan Erick untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana termuat dalam putusan pengadilan tinggi bandung nomor : 13/Pdt/2014/PT.Bdg jo putusan Pengadilan Negeri Bandung kelas IA khusus nomor : 153/Pdt.G/PN.Bdg pada tahun 2014 silam, panggilan kedua telah dilakukan pada tanggal 12 Desember 2017 di Pengadilan Negeri Bandung kelas IA khusus yang dihadiri oleh Komala dan Edi sebagai tergugat kedua supaya Asep, Deni dan Erick untuk memenuhi kewajibannya, ketentuan Pasal 3 PPJB No.15 mengatur sebagai berikut :

“Pihak kedua (penggugat) tidak berkewajiban atas tanggungan pihak pertama (para tergugat) tentang hubungan pihak ketiga (turut tergugat)

apabila muncul maka merupakan kewajiban pihak pertama” begitu pula ketentuan Pasal 5 PPJB No.15 mengatur sebagai berikut :

“Pihak pertama (para tergugat) berjanji kepada pihak kedua (penggugat) :

a. Pihak kedua akan dapat memiliki persil tersebut (Rumah dalam perkara ini) dengan aman, bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas persil tersebut .

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 PPJB no.15 dan ketentuan Pasal 5 huruf a PPJB No.15 tersebut, maka Asep, Deni dan Erick berkewajiban memenuhi kewajibannya kepada Edi, dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung kelas IA khusus nomor : 13/Pdt/2014/PT.Bdg jo putusam Pengadilan Negeri Bandung kelas IA Khusus nomor : 153/Pdt.G/2012/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga Komala dapat memiliki rumah dalam perkara ini dengan aman bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain. Komala telah berulang kali mengingatkan secara lisan supaya Asep, Deni dan Erick memenuhi kewajibannya kepada Edi hingga akhirnya Komala melayangkan somasi kepada Asep, Deni dan Erick supaya menyelesaikan permasalahannya dengan Edi dalam waktu 7 hari sejak tanggal somasi tersebut jika tidak maka dinyatakan lalai memenuhi isi PPJB No.15, setelah lewat waktu yang telah diperingatkan oleh Komala kepada Asep, Deni dan Erick namun tidak ada itikad baik dari para tergugat untuk memenuhinya, maka Komala mengajukan gugatan wanprestasi dan meminta kembali semua pembayaran yang telah dibayarkan kepada Asep, Deni dan Erick sebesar Rp.232.500.000 ditambah dengan kerugian biaya renovasi.