

### **BAB III**

#### **RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN**

##### **A. Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 86/PDT.G/2017/PN.BLB**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung di dalam Putusannya No.86/PDT.G/2017/PN.BLB tertanggal 9 Agustus 2018 selanjutnya disebut Komala Penggugat (P) atau pembeli kedua, Muhamad Asep Raja Alam selanjutnya di sebut Tergugat I (T1), Deni Mochamad Subur disebut tergugat II (T2), Erick Setiawan Singadilaga disebut Tergugat III (T3) para tergugat selaku pihak penjual , Edi Wibowo disebut Turut Tergugat (TT) atau sebagai pembeli pertama, telah mengambil putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tertanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris diastuti,S.H. adalah sah menurut hukum
3. Menyatakan para tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor 15 tertanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Diastuti,S.H.
4. Menyatakan para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian pengikatan jual

beli Nomor 15 tertanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Diastuti,S.H.

5. Menghukum tergugat I, tergugat II,dan tergugat III membayar kerugian kepada penggugat secara tunai, tanggung renteng,serentak, dan seketika dapat langsung ditagihkan, yaitu :

Kerugian materil :

- a. Uang pembayaran pembelian sebesar Rp.232.500.000 kepada penggugat
- b. Uang renovasi rumah sebesar Rp.200.000.000
6. Denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran sebesar 12% per tahun yang dihitung sejak bulan Februari 2015 hingga dibayar lunasnya seluruh kewajiban para tergugat berdasarkan putusan ini.
7. Menghukum turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
8. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.
9. Menolak gugatan rekonvensi penggugat rekonvensi/turut tergugat dalam konvensi seluruhnya
10. Menghukum Asep (T1), Deni (T2), dan Erick (T3) serta Edi (TT) konvensi/penggugat dalam rekonvensi utuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini sebesar Rp.1.421.000.

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Gugatan Edi (TT) Sebagian.

2. Menyatakan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3), telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
3. Menghukum Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik Edi (TT) sejumlah Rp. 168.200.000,- (Seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah),
4. Menghukum Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) untuk membayar ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 12 % dari Rp.168.200.000,- terhitung tanggal 07 Maret 2012.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas tanah dan bangunan rumah milik Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dikenal Jl. Cibuntu Timur No.8788 Blok Cibuntu timur luas 257 meter, terletak di kelurahan Warungmuncang, Kecamatan Bandung Kulon kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
6. Menolak Gugatan Edi (TT) selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dalam konpensi untuk membayar ongkos perkara didalam perkara ini sebesar Rp.5.341.000,- (lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Jo. Putusan No.13/PDT/2014/PT.BDG

- Menerima permohonan banding dari pbanding, semula tergugat 1 dalam konpensi (DK/ Penggugat dalam Rekonpensi)
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 Maret 2013, nomor : 153/PDT.G/2012/PN.BDG sehingga berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian .
2. Menyatakan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik Edi (TT) sejumlah Rp. 168.200.000,- (seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).
3. Menghukum Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik Edi (TT) Rp. 168.200.000,- (seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)
4. Menghukum Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 6% pertahun dari Rp.168.200.000,- terhitung sejak tanggal 07 Maret 2012
5. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan bangunan rumah milik Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) setempat dikenal Jl.Cibuntu Timur No.83/85 RT.04 / RW.03. Hak milik adat Persil.No. 106.D.III.Kohir No.8788 Blok Cibuntu Timur luas 257 meter, terletak di Kelurahan Warungmuncang, Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung.

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

## **B. Pertimbangan Hukum**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung di dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut : Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh oranglain menghadap sebagai wakilnya, maka pemeriksaan terhadap perkara tersebut di lanjutkan dengan tanpa kehadiran pihak T1, T2 dan T3, namun untuk TT disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah : gugatan Komala (P) telah secara keliru mengajukan atau menarik Edi (TT) dijadikan pihak dalam perkara ini, Edi (TT) tidak ada motivasi yang merugikan Komala (P), dalam gugatan ini Edi (TT) di kategorikan juga telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), maka tentang gugatan Komala (P) kurang pihak.

Eksepsi dari Edi (TT) tersebut Komala (P) dalam repliknya menyatakan gugatan dalam perkara tersebut tidaklah kekurangan pihak, karena gugatan tersebut merupakan gugatan wanprestasi terhadap Asep (T1), Deni (T2), dan Erick (T3) sebagai pihak penjual yang seharusnya memenuhi pertasi untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Edi (TT), sehingga jual beli dapat di laksanakan sesuai PPJB No.15 tertanggal 07-03-2012 sehingga sudah benar dan tepat menempatkan posisi para Tergugat dan Turut Tergugat, sedangkan Notaris Diastuti, SH tidak perlu digugat karena PPJB No.15 merupakan akta otentik yang nilai pembuktiannya sempurna.

Edi (TT) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Komala (P) sehingga ditempatkan sebagai Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan ini jika Penggugat berasumsi Turut Tergugat memiliki sengketa hukum dalam perkara tersebut sudah pasti akan ditempatkan sebagai Tergugat.

Eksepsi Edi (TT), Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa Komala (P) tidak keliru menarik Edi (TT) dalam perkara ini, karena Edi ditempatkan atau di posisikan sebagai Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini yang gugatan pokoknya ditujukan kepada Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) terkait dengan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh T1,T2 dan T3 kepada Penggugat untuk melaksanakan PPJB antara Penggugat dengan Para Tergugat, dimana para Tergugat belum menyelesaikan permasalahannya dengan Edi (TT) sehingga jual beli sesuai PPJB No.15 tanggal 07-03-2012 antara Penggugat dengan Para Tergugat belum bisa dilaksanakan.

Notaris Diastuti,SH yang mengeluarkan atau membuat PPJB No.15 tanggal 07-03-2012 menurut Majelis Hakim tidaklah menyebabkan kekurangan pihak dalam perkara tersebut karena produk Notaris berupa PPJB No.15 tanggal 07-03-2012 adalah merupakan Akta Autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, disamping itu adalah merupakan hak dari Komala (P) untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara gugatan yang diajukannya.

Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas maka dari eksepsi TT tersebut diatas harus di pandang sebagi tidak beralasan hukum dan oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak.

Komala (P) dalam perkara pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat yaitu Asep (T1), Deni (T2), Erick(T3) telah melakukan wanprestasi terhadap Komala (P) atas PPJB No.15 tanggal 07-03-2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Diastuti,SH. Terhadap tanah hak milik adat dengan persil No.106.D.III

Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya mendalilkan bahwa para tergugat yaitu Asep (T1), Deni (T2), dan Erick (T3), telah melakukan wanprestasi terhadap Komala (P) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris Diastuti,SH. Terhadap tanah hak milik adat dengan Persil Nomor 106.D.III Blok Cibuntu Timur Kohir Nomor 8788 seluas 257m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Cibuntu Timur N0.83-85 RT 006 RW 004 (selanjutnya disebut Rumah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Sahidi.

Timur : Tanah milik Darma.

Selatan : Jalan Rondaan.

Barat : Tanah milik Oman.

Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya sebagai di atur dalam ketentuan Pasal 3 PPJB No.15 dan Pasal 5 PPJB No.15 tersebut.

Bahwa ketentuan Pasal 3 PPJB No.15 mengatur sebagai berikut:

“Pihak Kedua Komala (P) tidak berkewajiban atas tanggungan Pihak Pertama Asep, Deni dan Erick para tergugat tentang hubungan pihak

ketiga Edi (TT), apabila muncul maka merupakan kewajiban pihak Pertama”.

Begitu pula ketentuan Pasal 5 PPJB No.15 mengatur sebagai berikut:

“Pihak Pertama Para Tergugat Asep, Deni dan Erick berjanji kepada Pihak Kedua Komala (P) : a. Pihak kedua Komala (P) akan dapat memiliki Persil tersebut (Rumah/Tanah) dengan aman, bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Persil tersebut”.

Dalil gugatan Komala (P) tersebut, para Tergugat yaitu Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3), tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka pemeriksaan terhadap perkara dilanjutkan dengan tanpa kehadiran pihak T1, T2 dan T3. Untuk menguatkan gugatannya, Komala (P) telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti (P-1), sampai (P-12) dan dua orang saksi yaitu : saksi Utar Surahman, dan saksi Agus Rahman Nurdin, oleh karena T1, T2, dan T3, tidak hadir dipersidangan dan tidak memberikan tanggapan dan atau jawaban telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, dan harus dianggap telah mengakui dan membenarkan dalil Gugatan Penggugat tersebut. Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka secara hukum para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah merugikan bagi pihak Penggugat. Majelis akan mempertimbangkan keterkaitannya Gugatan Komala (P) dengan Edi (TT). TT dalam perkara ini



adalah bahwa : berdasarkan putusan amar 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(Bukti.P-1,P-2).(Bukti.TT.16), (TT.17), (TT.14) Pada pokoknya dinyatakan dalam amar putusan No.5 : Edi (TT) adalah sebagai pemegang sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan bangunan rumah milik Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dikenal sebagai Jalan Cibuntu Timur No.83-85, Rt.04, Rw.03, Hak Milik Adat Kohir No.8788 persil No.106 D III seluas 257 m<sup>2</sup>, teletak di Kelurahan Wargamuncang, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat yang menjadi obyek perjanjian dalam PPJB No.15 tanggal 07-03-2012. (Bukti P-3).

Edi (TT) Pada pokoknya menolak dalil-dalil Komala (P), dengan alasan bahwa obyek PPJB No.15 adalah barang sudah diletakan sita jaminan untuk pembayarn sejumlah uang berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga menurut Turut Tergugat tanah dan bangunan sebagaimana obyek PPJB No.15 adalah merupakam milik Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa: (TT-1) sampai dengan (TT-17), dan 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi Wahyu Arif Saputra dan saksi Irhanul Karim.

Bukti P-3 berupa Akta Pengikatan Jual Beli No.15 tanggal 07-03-2012, yang dibuat oleh Notaris Diastuti, SH di Bandung diperoleh fakta bahwa antara Komala (P) dan Para Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah hak milik Adat dengan Persil Nomor 106.D.III Blok Cibuntu Timur Kohir Nomor 8788 seluas 257M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) dan bangunan yang beralamat di Cibuntu Timur Kulon Kota Bandung

Provinsi Jawa Barat saat ini saat pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 RW 004 (selanjutnya disebut Rumah)

Bukti P-4 sampai dengan P-9 atas PPJB No.15 tersebut Komala (P) telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.232.500.000,-, selanjutnya dari Bukti P-10, diperoleh fakta bahwa Tergugat menyatakan telah menerima pembayaran dari Penggugat, sebagaimana tersebut pada bukti P-4 sampai P-9.

Bukti P-14, yaitu Komala (P) telah menyampaikan surat peringatan tanggal 11 Desember 2017 kepada Para Tergugat agar menyelesaikan kewajiban para Tergugat dalam waktu 7 hari, apabila para Tergugat tidak dapat menyelesaikannya maka para Tergugat dianggap telah lalai memenuhi kewajibannya dan telah memprestasi terkait dengan amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 13Pdt/2014/PT.Bdg karena berkaitan dengan objek PPJB No.15 tanggal 07-03-2012 sesuai dengan Pasal 3 dan Pasal 5 PPJB tersebut yang pada pokoknya para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat (sebagai pihak kedua dalam PPJB No.15), tidak berkewajiban atas tanggungan pihak pertama (Para Tergugat) tentang hubungan dengan pihak ketiga, apabila muncul maka merupakan kewajiban pihak pertama (Para Tergugat) kemudian Para Tergugat sebagai pihak pertama berjanji kepada pihak kedua (Penggugat) bahwa pihak kedua (Penggugat) akan dapat memiliki persil dengan aman, bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu dan atau mempunyai hak atas persil tersebut.

Keterangan Utar Surahman dan saksi Agus Rahman Nurdin menerangkan bahwa para saksi mengetahui adanya transaksi objek PPJB tersebut sekitar pertengahan tahun 2012 antara Pak Sirod dibeli oleh Bu Komala dan pada waktu transaksi terjadi kondisi rumah dalam keadaan rusak dan tidak dapat dihuni, kemudian setelah ada transaksi rumah tersebut telah di renovasi oleh Penggugat dan saat ini sudah layak huni dan di huni atau dikuasai oleh Penggugat : Bahwa saksi-saksi tersebut mengetahui bahwa para Tergugat telah berjanji akan membereskan surat-surat berkaitan dengan Sertifikat tanah objek PPJB tersebut, tetapi ternyata dirinya sampai saat ini surat-surat berkaitan dengan sertifikat tersebut belum beres dan ada pihak lain yang mengaku memiliki objek PPJB tersebut.

T1, T2 dan T3 tidak hadir di persidangan maka menurut Majelis Para Tergugat harus dianggap telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan harus dianggap telah mengakui dan membenarkan dalil gugatan Penggugat, dengan demikian secara hukum Para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah merugikan bagi pihak Penggugat. Tentang peralihan Hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka untuk melindungi pembeli yang beritikad baik, Mahkamah Agung telah mengeluarkan SEMA No.4 Tahun 2016, tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016, sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang secara khusus diatur dalam bagian B Rumusan Kamar Perdata Umum Angka 7 SEMA No.4 Tahun 2016 berbunyi sebagai berikut :

“ Peralihan atas hak tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli tanah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik “.

Dalil Edi (TT) diatas tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum 2, 3 dan 4 beralasan untuk dikabulkan.

Petitum ke 5, berupa pembayaran ganti kerugian yang diderita oleh Komala (P) akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat berupa kerugian Materiil dan kerugian Immateriil Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Kerugian Materiil berupa pembayaran pembelian sebesar Rp. 232.500.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran uang renovasi rumah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), menurut Majelis patut untuk dikabulkan karena sesuai fakta biaya yang dikeluarkan Pengugat sebesar Rp.232.500.000,- dan Rp. 200.000.000,-

Denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran ganti kerugian tersebut sebesar 3% per bulan yang dihitung sejak bulan Februari 2015 hingga dibayar lunas seluruh kewajiban Para Tergugat berdasarkan Putusan ini, menurut Majelis Hakim cukuplah bila ditetapkan sebesar 12% per tahun.

- Untuk kerugian Immateriil, oleh karena tidak diperinci adanya kerugian Immateriil yang dialami oleh Komala (P) maka tentang hal ini harus dinyatakan ditolak.

Petitum 6 dan 7 untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini, oleh karena tidak ada tindakan penyitaan dalam perkara ini maka petitum tersebut harus dinyatakan ditolak.

Petitum 8 dan 10 tidak cukup beralasan maka harus ditolak.

Petitum 9, untuk menghukum Edi (TT) tunduk dan patuh terhadap putusan ini, menurut Majelis patut untuk dikabulkan.

Tuntutan pihak Komala (P) menurut Majelis tidak relevan dan tidak beralasan hukum, oleh karena itu ditanyakan ditolak.