



**PUTUSAN**  
**Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Komala**; lahir di Bandung pada tanggal 19 Januari 1982; jenis kelamin Perempuan; Agama Islam; status cerai hidup; pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; pendidikan terakhir Sekolah Menengah Atas; Warga Negara Indonesia; beralamat di Cibuntu Timur RT 005 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat yang telah memilih domisili hukum di Kantor Hukum **Sari Aneta & Partners** pada alamat tersebut di atas. Selanjutnya disebut "**Penggugat**". -----

**L a w a n**

- 1. Muhamad Asep Raja Alam**; lahir di Bandung pada tanggal 24 April 1968; Jenis Kelamin Laki-laki; Agama Islam; status kawin; pekerjaan Swasta; pendidikan terakhir Sekolah Menengah Atas; Warga Negara Indonesia; beralamat di Komplek Taman Cibaduyut Indah K 40 Desa Cangkung Kulon Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut "**Tergugat I**"; -----
- 2. Deni Mochamad Subur**; lahir di Bandung pada tanggal 28 Oktober 1965; jenis kelamin Laki-laki; Agama Islam; status kawin; pekerjaan Wiraswasta; pendidikan terakhir Sarjana; Warga Negara Indonesia; beralamat di Jalan Candi Baru Blok R-26 New Pharmedo RT 003 RW 005 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut "**Tergugat II**"; -----
- 3. Erick Setiawan Singadilaga**; lahir di Bandung pada tanggal 11 Juni 1970; jenis kelamin Laki-laki; Agama Islam; status kawin; pekerjaan Tentara Nasional Indonesia; pendidikan terakhir Sarjana; Warga Negara Indonesia; beralamat di Cijerah 2 Blok 21 Gang Hidayah VIII Nomor 117 RT 003 RW 016 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota

*Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimahi Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut "**Tergugat III**"; -----

Secara bersama-sama disebut "**Para Tergugat**". -----

4. **Edi Wibowo**; lahir di Bandung pada tanggal 28 Oktober 1965; jenis kelamin Laki-Laki; Agama Islam; status kawin; pekerjaan Pegawai Partikular; pendidikan terakhir Sarjana; Warga Negara Indonesia; beralamat di Komplek Permata Kopo Blok EA No.171 Kelurahan Sayati Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut "**Turut Tergugat**"; -----

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 April 2018 dalam Register Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 07 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Diastuti, S.H. (selanjutnya disebut PPJB No. 15) 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 No. 83-85 RT 006 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat saat ini setelah pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 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;
2. Bahwa Penggugat bertindak selaku Pembeli dan Para Tergugat selaku Penjual dalam PPJB No.15;
3. Bahwa kondisi Rumah pada saat PPJB No.15 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Diastuti, S.H. adalah tidak layak huni;

*Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan kesepakatan Para Pihak maka Penggugat melakukan renovasi terhadap Rumah tersebut hingga menghabiskan biaya renovasi secara keseluruhan sebesar Rp.200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
5. Bahwa hingga saat Gugatan *a quo* diajukan, Rumah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Penggugat;
6. Bahwa hingga saat gugatan *a quo* diajukan, Penggugat telah membayar sebesar Rp Rp.232.500.000,- (*dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Para Tergugat sebagai pembayaran Rumah tersebut sedangkan sisanya akan dilunasi oleh Penggugat setelah sertifikat hak milik atas Rumah tersebut selesai dibuat oleh Para Tergugat;
7. Bahwa pada saat proses pembuatan sertifikat hak milik atas Rumah tersebut tiba-tiba muncul gugatan dari Turut Tergugat yang mengajukan sita jaminan terhadap Rumah tersebut untuk tuntutan pembayaran sejumlah uang dari Para Tergugat;
8. Bahwa gugatan Turut Tergugat 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 (*inkracht van gewijsde*) pada tahun 2014 silam;
9. Bahwa 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 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

### **Mengadili**

- *Menerima permohonan banding dari pbanding, semula Tergugat I, dalam Kompensi/penggugat dalam rekompensi*
- *Memperbaiki putusan pengadilan negeri bandung, tanggal 20 maret 2013 Nomor : 153/Pdt/G/2012/PN.Bdg sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :*

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- *Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat III*

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. *Mengabulkan Gugatan Penggugat (Turut Tergugat dalam perkara aquo) untuk sebagian;*

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb

#### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I (Tergugat I dalam perkara aquo), Tergugat II (Tergugat III dalam perkara aquo), dan Tergugat III (Tergugat IV dalam Perkara Aquo) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
  3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik Penggugat sejumlah Rp. 168.200.000,-(seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah);
  4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 6% pertahun dari Rp. 168.200.000,-(seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) terhitung sejak 07 Maret 2012;
  5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III setempat 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 m2, terletak di Kelurahan Warungmuncang, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
10. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 November 2017 telah menerima panggilan *Aanmaning* atau teguran dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang dimohonkan oleh Turut Tergugat yang pada pokoknya merupakan peringatan supaya Sdr. Muhamad Asep Raja Alam, Sdr. Abdul Syirod, Sdr. Deni Mochamad Subur, dan Sdr. Erick Setiawan Singadilaga (Para Tergugat) 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/2012/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada tahun 2014 silam;
11. Bahwa *Aanmaning* Kedua telah dilakukan pada tanggal 12 Desember 2017 di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat sebagai teguran kedua supaya Para Tergugat 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/2012/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada tahun 2014 silam;
12. Bahwa ketentuan Pasal 3 PPJB No. 15 mengatur sebagai berikut:

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*"Pihak Kedua (in casu: Penggugat) tidak berkewajiban atas tanggungan Pihak Pertama (in casu: Para Tergugat) tentang hubungan pihak ketiga (in casu: Turut Tergugat), apabila muncul maka merupakan kewajiban pihak Pertama".*

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

*"Pihak Pertama (in casu: Para Tergugat) berjanji kepada Pihak Kedua (in casu: Penggugat): a. Pihak Kedua (in casu: Penggugat) akan dapat memiliki Persil tersebut (in casu: Rumah dalam perkara a quo) 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 Para Tergugat berkewajiban memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat sebagaimana 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 (*inkracht van gewijsde*) sehingga Penggugat dapat memiliki Rumah dalam perkara a quo dengan aman, bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain;

13. Bahwa untuk itu Penggugat telah berulang kali mengingatkan secara lisan supaya Para Tergugat memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat hingga akhirnya Penggugat melayangkan Somasi kepada Para Tergugat supaya menyelesaikan permasalahannya dengan Turut Tergugat dalam waktu 7 (*tujuh*) hari sejak tanggal Somasi tersebut jika tidak maka akan dinyatakan lalai memenuhi isi PPJB No. 15;
14. Bahwa setelah lewat waktu yang telah diperingatkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sesuai PPJB No. 15 tersebut namun tetap tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk memenuhinya, maka dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi a quo dan meminta kembali semua pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp.232.500.000,- (*dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) ditambah dengan kerugian atas biaya renovasi sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) beserta kerugian-kerugian lainnya;
15. Bahwa Para Tergugat TELAH LALAI memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 PPJB No. 15 dan ketentuan Pasal 5 PPJB No. 15;

*Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*





16. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.15 berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

17. Bahwa telah cukup bukti jika Para Tergugat dinyatakan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan KUHPerdata sebagai berikut:

- Ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata yang mengatur bahwa:  
*"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga"*
- Ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur bahwa:  
*"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";*

18. Bahwa tindakan Para Tergugat melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi merupakan tindakan yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, yaitu:

- Kerugian *Materiil*:
  - a. Uang pembayaran pembelian sebesar Rp.232.500.000,- (*dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat;
  - b. Uang renovasi rumah sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
  - c. Denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran sebesar 3% per bulan yang dihitung sejak bulan Februari 2015 hingga dibayar lunasnya seluruh kewajiban Para Tergugat berdasarkan putusan ini;
- Kerugian *Immateriil*: Tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Penggugat karena perkara ini yang tidak dapat dinilai harganya. Tetapi apabila kerugian *immateriil* tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dan beralasan untuk dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

19. Bahwa demi menjamin Para Tergugat untuk memenuhi isi putusan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo*, maka perlu kiranya diletakkan sita jaminan dan atau sita persamaan terhadap aset-aset milik Para Tergugat, yaitu:

a. Mohon supaya diletakkan sita persamaan 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 No. 83-85 RT 006 Rw 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat saat ini setelah pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 RW 004 ("**Rumah**") yang menjadi objek perkara dalam perkara *aquo*) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Sahidi

Timur : Tanah milik Darma

Selatan : Jalan Rondaan

Barat : Tanah milik Oman;

b. Mohon diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Komplek Taman Cibaduyut Indah K 40 Desa Canguang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat;

c. Mohon diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Candi Baru Blok R-26 New Pharmino RT 003 RW 005 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat;

d. Mohon diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Cijerah 2 Blok 21 Gang Hidayah VIII Nomor 117 RT 003 RW 016 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat;

20. Bahwa demi menjamin Para Tergugat untuk memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, maka perlu kiranya Para Tergugat dibebankan uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dihitung sejak amar putusan ini dibacakan oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

21. Bahwa oleh karena GUGATAN *a quo* diajukan berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka sangat beralasan jika Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA c.q. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, *verzet*, banding

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon supaya Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA c.q. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
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 ditandatangani 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 *Materiil* :
    - a. Uang pembayaran pembelian sebesar Rp.232.500.000,- (*dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat;
    - b. Uang renovasi rumah sebesar Rp. 200.000.000,-(*dua ratus juta rupiah*);
    - c. Denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran sebesar 3% per bulan yang dihitung sejak bulan Febuari 2015 hingga dibayar lunasnya seluruh kewajiban Para Tergugat berdasarkan putusan ini;
  - Kerugian *Immateriil*: Tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Penggugat karena perkara ini yang tidak dapat dinilai harganya. Tetapi apabila kerugian *immateriil* tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dan beralasan untuk dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);
6. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan 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

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Cibuntu Timur No.83-85 RT 006 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat saat ini setelah pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 RW 004 ("Rumah" yang menjadi objek perkara dalam perkara *aquo*) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Sahidi  
Timur : Tanah milik Darma  
Selatan : Jalan Rondaan  
Barat : Tanah milik Oman;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
  - a. Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Komplek Taman Cibaduyut Indah K 40 Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat;
  - b. Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Candi Baru Blok R-26 New Pharmedo RT 003 RW 005 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat;
  - c. Tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Cijerah 2 Blok 21 Gang Hidayah VIII Nomor 117 RT 003 RW 016 Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak amar putusan inidibacakan oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU :

Jika Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA c.q. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya DIMAS PRUTANTO WIDODO, SH., Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 April 2018 tanggal relaas 19 April 2018, tanggal 8 Mei 2018

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal relaas 26 April 2018, tanggal 24 Mei 2018 tanggal relaas 21 Mei 2018, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Turut Tergugat hadir Kuasanya MEMED CHARMED SENJAYA , SH;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pemeriksaan terhadap perkara a quo dilanjutkan dengan tanpa kehadiran pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ristati, S.H.. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TURUT TERGUGAT ;**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang menguntungkan Turut Tergugat, secara tegas diakui dalam persidangan.
2. Bahwa Gugatan Penggugat telah secara keliru mengajukan/menarik Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara ini, bahwa Turut Tergugat tidak ada motivasi, yang merugikan Penggugat, dalam gugatan ini Turut Tergugat dikategorikan juga telah melakukan Wanprestasi (Inkarjanji).maka
3. Tentang hal Gugatan Penggugat Kurang pihak.

Bahwa Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli. Nomor: 15, tanggal 07 Maret 2012. Dihadapan Notaris DIASTUTI.SH. bahwa Notaris yang menerbitkan Akta PPJB. diatas tgl. 07 Maret 2012, tidak ditarik sebagai pihak, demikian yang menyebabkan

*Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



Gugatan Penggugat, kurang pihak haruslah ditolak..

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi.mohon kiranya dianggap pula Termasuk dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang utuh tak- Terpisahkan.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas.seluruh dalil yang telah dikemuka Kan olen Penggugat kecuali yang menguntungkan, dan diakui dengan dalam Persidangan.benar dan nyata.
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat No.4  
Bahwa Turut Tergugat, tidak pernah dialoh ataupun merujuk bersepakat, untuk Merenopasi rumah sengketa ( aequo ),gugatan ini mengada- ngada saja,bahwa Untuk mengurangi kerugian yang membesar, Turut Tergugat mengajukan Perlawan Gugat Balik dalam Rekonpensi ( DR ) terhadap Penggugat Dalam Konpensi (DK) .
4. Bahwa demikian awal mulanya bahwa,Turut Tergugat membeli sebidang tanah milik Tergugat I, ,Tergugat.II dan Tergugat.III tanah Hak milik No.4179/Kelurahan Warung-muncang,Kecamatan Bandung Kulon,Kota Bandung,seluas 420 meter,dikenal blok Cibuntu timur.Kel. Warungmuncang,pembayaran dilakukan dengan harga Rp150.000.000,- ( SERATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH ).demikian berdasarkan Akta- Pejanjian Pengikatan Jual beli No.03,- tanggal,13 Desember 2011.dibuat dihadapan KRISTI ANDANA YULIANES.SH.Notaris Bandung.  
Bahwa setelah harga tanah yang diperjanjikan dibayar lunas oleh Turut Tergugat, ternyata tanah yang telah dibayar tersebut kurang luasnya, sehingga pembayaran kelebihan uang sebesar Rp.68.000.000,-( ENAM PULUH DELAPANJUTA RUPIAH) maka, kelebihan uang pembayaran tersebut dikompensasikan dengan tanah/rumah hak milik adat,Persil.No.106.D,III Kohir No.8788. luas 257 meter dikenal Jl.Cibuntu Timur No.83/85. Kel.Warungmuncang,Kec.Bandung Kulon.Kota Bandung. tanah mana berbatasan disebelah :  
Utara : tanah milik Sahidi  
Timur : tanah milikDarma.  
Selatan : Jalan  
Barat : tanah milik Oman  
Kepunyaan Tergugat,I.Tergugat,II dan Tergugat,III. Demikian berdasar

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Btb



Akta hibah tanggal 21 PPAT Camat Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, jual-beli dengan harga Rp 400.000.000,- (EMPAT RATUS JUTA RUPIAH) dari kelebihan uang tersebut dijadikan panjar pembelian (tanah/rumah aequo), pembayaran secara diangsur: Nopember 1984 No.123/PPAT/C/1984 Yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung jual-beli dengan harga Rp.400.000.000,- (EMPAT RATUS JUTA RUPIAH) dan kelebihan uang tersebut dijadikan panjar pembelian (tanah/rumah aequo) pembayaran secara diangsur : tanggal, 18 Desember 2011. Sebesar Rp.68.000.000,- (ENAM PULUH DELAPAN JUTA).

- Pada tanggal 21 Desember 2011 .sebesar Rp.20.000.000,- (DUA PULUH JUTA RUPIAH).
- Pada tanggal, 29 Desember 2011, sebesar Rp. 12.500.000,- (DUA BELAS JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 2 Januari 2012, sebesar Rp. 41.000.000,- (EMPAT PULUH SATU RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 2 Januari 2012 sebesar Rp. 2.000.000,- (DUA JUTA RUPIAH).
- Pada tanggal, 3 Januari 2012 sebesar Rp.19.500.000,- (SEMBILAN BELAS JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 14 Januari 2012. sebesar Rp.500.000,- (LIMA RATUS RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 28 Januari 2012 sebesar Rp.1.000.000,- (SATU JUTA RUPIAH)
- Pada tanggal, 30 Januari 2012. sebesar Rp.500.000,- (LIMA RATUS RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 1 Pebruari 2012. sebesar Rp. 1.000.000,- (SATU JUTA RUPIAH).
- Pada tanggal, 8 Pebruari 2012 sebesar Rp.1.200.000,- (SATU JUTA DUA RATUS RIBU RUPIAH).
- Pada tanggal, 15 Pebruari 2012 sebesar Rp. 1.000.000,- (SATU JUTA RUPIAH)

Jumlah yang telah dibayar Rp.168.200.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA DUA RATUS RIBU RUPIAH). Sedangkan harga tanah/rumah Rp.400.000.000,- (EMPAT RATUS JUTA RUPIAH) masih kurang Rp.231.800.000,- (DUA RATUS TIGA PULUH SATU JUTA DELAPAN RATUS RIBU RUPIAH).

Bahwa, Turut Tergugat mempertimbangkan penyesuaian harga tahun

*Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب*



2018,menambah 5%. dari kekurangan sebesar Rp.11.590.000,- (SEBELAS JUTA LIMA RATUS SEMBILAN PULUH RIBU RUPIAH ), jumlah kekurangan dengan penambahan semua Rp.243.400.000,-( DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA JUTA EM PATRATIJS RIBU RUPIAH ).

5. Bahwa pada tanggal,07 Maret 2012, ( obyek sengketa )oleh Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat,III.dijual lagi kepada Sdri KOMALA,Penggugat. yang artinya obyek yang sama dijual lagi oleh Penjual yang sama pula, ( obyek yang sama dijual untuk yang kedua kalinya) jual-beli tersebut cacat hukum.tidak sah, batal demi hukum);

6. Menanggapi gugatan N0.1 halaman 3 dari 11 halaman.

Bahwa penggugat pada tanggal 07 Maret 2012. mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 15,- tanggal,07 Maret 2012, dihadapan DIASTUTI,SH. Notaris yang berkedudukan/berkantor di Jl Gajah NO.4.Kota Bandung.terhadap obyek sengketa Persil No.106.D.III Kohir NO.8788 Blok CibuntuTimur luas 257 meter,dikenal No. 83/85 Cibuntu Timur,Kelurahan Warungmuncang,Kec.Bandung Kulon,Kota Batas-batas:

Utara : tanah milik Sahidi  
Timur : tanah milikDarma.  
Selatan : Jalan  
Barat : tanah milik Oman

Demikian Jual-beli tersebut cacat hukum, tidak sah,batal demi hukum.

7. Bahwa telah cukup beralasan Turut Tergugat, meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa berdasar Berita Acara Sita Jaminan nomor; 153 / Pdt.G / 2012 / PN.BDG.tanggal 29 Juni 2013.

8. Bahwa tidak ada alat bukti satupun yang menunjukkan Turut Tergugat.melakukan Perbuatan Wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan sebagai mana yang di isaratkan dalam rumusan Pasal,1365.KUH Perdata,tidak terpenuhi, demikian Gugatan nggugat direkayasa, mengada ngada saja, beralasan haruslah ditolak.setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima .

9. Bahwa Turut Tergugat telah membuktikan kebenarannya.tentang kepemilikannya atas obyek sengketa dapat dibuktikan dengan Putusan Pengadilan antara lain ;

9.1. PUTUSAN N0.153/Pdt.G/2012/PN.Bdg,tanggal,20 Maret 2013.

Jo PUTUSAN No.13/PDT/2014/PT.BDG.tanggal,13 Januari 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum Tetap (Inkracht)

*Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*





MENGADILI:

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat.I dan eksepsi Tergugat,III.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Genggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat,III telah melakukan perbuatan Ingkar anji (wanprestasi);
3. Menghikuk Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat.III secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang milik Pengggat sejumlah Rp. 168.200.000,- (seratus puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah ),
4. Menghukuk Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat.III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 12 % tahun dari Rp.168.,200.000,-terhitung tanggal, 07 Maret 2012.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan Bangunan rumah milik Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat.III setempat dikenal Jalan 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.Proponsi Jawa Barat.
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukuk Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat,III dalam konpensi untuk membayar ongkos perkara didalam perkara ini sebesar Rp.5.341.000 ,- (lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah)

9.2. JO. PUTUSAN NO; 13/PDT/2014/PT.BDG

- Menerina permohonan banding dari Pemanding, semulaTergugat I dalam Konpenjsi ( DK)/Penggugat dalam Rekonpensi

*Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal, 20 Maret 2013, nomor; 153/PdtG/2012/PN.Bdg. sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI.

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat.I dan eksepsi Tergugat III.

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat.I Tergugat,II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan Ingkar jpnji (wanprestasi) ;
3. Menghukum Tergugat.I, Tergugat II dan Tergugat,III secara tanggung renteng Untuk mengembalikan uang milik Penggugat sejumlah Rp. 168.200,000,- ( SE- RATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA DUA RIBU RUPIAH ) ;
4. Menghukum Tergugat.I Tergugat.II dan Tergugat,III secara tanggung renteng Untuk membayai ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 6 % pertahun dari Rp.168.2|00.000,- terhitung sejak tanggal, 07 Maret 2012 ;
5. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan bangunan rumah Milik Tergugat.I Tergugat.II dan Tergugat III. 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 ;

### DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

### DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Pembanding semula Tergugat.I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah ).  
Diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis PT.BDG, Tgl, 5 Pebruari 2014.

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bld



10. Bahwa keabsahaan kepemilikan Turut Tergugat, didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik, maka telah cukup beralasan dan barang yang mendapat dari hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat, dalam keadaan kosong, dan tanpa syarat apapun.
11. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat/eror in person, menarik Turut Tergugat sebagai Dihak dalam perkara ini, bahwa Turut Tergugat tidak mempunyai advis, sosialisasi, sebagaimana dimaksud oleh Penggugat, maka

**DALAM REKONPENSI**

1. Dengan ini Turut Tergugat mengajukan Gugat balik terhadap Penggugat. Tergugat. I , Tergugat. II. dan Tergugat. III (DK)/Penggugat dalam Rekonpensi ( DR ).
  - Turut Tergugat dalam Konpensi (DK)/Penggugat Dalam Rekonpensi (DR).
  - Penggugat dalam Konpensi (DK)/ Tergugat Dalam Rekonpensi (DR ).
  - Tergugat. I , Tergugat. II. dan Tergugat. III dalam Konpensi (DK)/para Turut Tergugat dalam Rekonpensi (DR)
2. Bahwasegala sesuatu yang telah diuraikan dalam jawaban, eksepsi, dalam pokok Perkara, dalam konpensi, mohon kiranya dianggap pula sebagai alasan Turut Tergugat dalam Konpensi ( DK) /Penggugat dalam Rekonpensi (DR) yang berupa
3. Bahwa, dengan adanya kekurangan pembayaran jual-beli obyek aequo, sebesar Rp. 231.500.000,- ( DUA RATUS TIGA PULUH SATU JUTA DELAPAN RATUS RIBU RUPIAH ) Turut Tergugat mempertimbangkan penyesuaian harga tahun 2018 sesanyak 5 % dari kekurangan tersebut sehingga Turut Tergugat membayar sebesar Rp. 243.400.000,- ( DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA JUTA EMPAT RATUS RIBU RUPIAH ) kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
4. Bahwa, Penggugat pada tanggal , 07 Maret 2012, melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli. N0.15.- dihadapan DIASTUTI, SH. Notaris yang berkantor di Jl. Gajah N0.4 Bandung terhadap obyek sengketa Persil. N0.106.D.III. kohir N0.8788. luas 257.M2 setempat dikenal Jl. Cibuntu Timur NO.83/85. Kelurahan Warungmuncang, Kec, Bandung Kulon Kota Bandung, batas-batas :
  - Dari Utara : tanah milik Sahidi.
  - Dari Tirusur : tanah milik Darma.
  - Dari Selatan ; Jalan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari Barat : tanah milik Oman.

Bahwa, Penggugat demikian melakukan Perjanjian Pengikatan jual-beli,obyek yang sama/penjual yang sama pula dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum.maka Perjanjian pengikatan jual-beli No.15,-tanggal,07 Maret 2012.cacat demi hukum,tidak mempunyai kekuatan dan tidak mengikat kepada Para pihak. ( obyek yang sama dijual-belikan untuk yang kedua kalinya). tidak sah, batal demi hukum.

Bahwa berdasar segala alasan- alasan yang telah dikemukakan tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa menyidangkan perkara ini, untuk berkenan memutus dengan Putusan sebagai berikut ;maka

## DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat, untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA.

### DALAM KONPENSI.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi ( DR )/Tergugat dalam konpensi ( DK) untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat dalam Konpensi ( DK )/Tergugat dalam Rekonpensi (DR ) setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat,Tergugat,I Tergugat,II. dan Tergugat,III. dalam konpensi (DK)/Tergugat, dan para Turut Tergugat dalam Rekonpensi ( DR ).

### DALAM KONPENSI DAN

### DALAM REKONPENSI.

#### PRIMAIR.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi( DR)/Tergugat dalam konpensi ( DK) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-beli(PPJB) N015,Tanggal,07 Maret 2012. yang telah dilakukan dihadapan Notaris DIASTUTI.SH.antara Penggugat dengan Tergugat,I.Tergugat,II.dan Tergugat,III,dalam Konpensi (DK) Atas obyek aequo Persil.No. 106.D.III.kohir No.8788.luas

257 meter,tanah/ rumah setempat dikenal Jl.Cibuntu timur No.83/85.

*Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



Kelurahan Warungmuncang. Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung.

Batas-batas :

Dari Utara : tanah milik Sahidi.

Dari Timur; tanah milik Darma

Dari Selatan : jalan

Dari Barat : tanah milik Oman.

Obyek yang sama dijual untuk yang kedua kalinya, tidak sah, batal demi hukum, tidak mempunyai kekuatan dan tidak mengikat ke pada para pihak.

3. Menyatakan sejumlah uang sebesar Rp.168.200.000,- (SERATUS ENAM PULUH JUTA DUA RATUS RIBU RUPIAH) sah sebagai bukti Pengikatan atas sebidang tanah / rumah aequo. Persil N0.106.D.III.kohir 8788.luas 257 meter, setempat dikenal Jl.Cibuntu timur No.83/85. Kelurahan Warungmuncang. Kecamatan Bandung Kulon. Kota Bandung .kepunyuan Tergugat, I Tergugat, II dan Tergugat III .berdasar Akta Hibah No,123 / PPAT / C / 1984, tanggal, 24 Nopember 1984. PPAT, Camat Bandung Kulon;
4. Menghukum Tergugat, I. Tergugat, II. dan Tergugat, III, dalam Kompensi (DK) / para Turut Tergugat dalam Rekompensi (DR) untuk menerima sejumlah uang kekurangan sebesar Rp.231.800.000 ,- (DUA RATUS TIGA PULUH SATU JUTA DELAPAN RATUS RIBU RUPIAH) dan ditambah (5 %) penyesuaian harga tahun 2018 sebesar Rp.11.600.000 ,- (SEBELAS JUTA ENAM RATUS RIBU RUPIAH) jadi jumlah semuanya sebesar Rp.243.400.000 ,- (DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA JUTA EMPAT RATUS RIBU RUPIAH).
5. Menghukum Penggugat dalam Kompensi (DK) / Tergugat dalam Rekompensi (DR) untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat dalam Kompensi (DK) / Penggugat dalam Rekompensi (DR) dalam keadaan kosong dan barang siapa yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa dengan tanpa syarat apapun .
6. Menghukum Penggugat Tergugat, I. Tergugat, II. dan Tergugat, III dalam Kompensi (DK) / Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam Rekompensi (DR) untuk tunduk dan patuh pada putusan.
7. Penggugat Tergugat, I. Tergugat, II. dan Tergugat, III dalam Kompensi (DK) / Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam Rekompensi (DR) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

## SUBSIDAIR

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dan apabila Majelis berpendapat lain dengan Turut Tergugat dalam Kompensi (DK) /Penggugat dalam Rekompensi (DR) maka peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Turut Tergugat, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 5 Juni 2018 dan selanjutnya atas Replik Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat, telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Juni 2018 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan yang masing-masing memperlihatkan aslinya dan fotocopynya yang diberi materai cukup yaitu masing-masing sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 berupa Salinan Putusan Nomor 13 /PDT/2014/PT.Bdg;
2. Bukti P - 2 berupa Salinan Putusan Nomor 153 /PDT/2012/PT.Bdg ;
3. Bukti P - 3 berupa foto copy Pengikatan Jual Beli No.15 tertanggal 07 Maret 2012 ;
4. Bukti P- 4 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.160.000.000 ,- (seratus enam puluh juta rupiah) tanggal 5 Maret 2012;
5. Bukti P-5 berupa foto Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.23.000.000 ,- (dua puluh tiga juta rupiah) tanggal 12 Maret 2012;
6. Bukti P- 6 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.20.000.000 ,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 2 Juni 2012 ;
7. Bukti P- 7 Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.10.000.000 ,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2012;
8. Bukti P- 8 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.15.000.000 ,- (lima belas juta rupiah) tanggal 18 Januari 2013;
9. Bukti P - 9 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.4.000.000 ,- (empat juta rupiah) tanggal 23 Mei 2013;
10. Bukti P - 10 berupa foto copy Surat pernyataan Tergugat I tanggal 2 Juni 2012;
11. Bukti P – 11 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.175.000.000 ,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 16 Juni 2012;
12. Bukti P – 12 berupa foto copy Kwitansi pembayaran uang jual beli sebesar Rp.35.000.000 ,- (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 28 April 2013;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Penggugat berupa surat-surat foto

*Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

copy tersebut telah bermaterai cukup oleh karena itu dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi, yang memberikan keterangan di depan persidangan sebagai berikut :

1. Saksi UTAR SURAHMAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa saksi tahu tentang obyek rumah sengketa yang terletak di Jalan Cibuntu , Kelurahan Warungmuncang. Kecamatan Bandung Kulon.Kota Bandung , dengan batas-batas ;

Sebelah Utara : tanah pak Sahidi.

Sebelah Timur ; tanah Pak Darma

Sebelah Selatan : jalan

Sebelah Barat : tamah Pak Oman

Seluas ± 250 M2 .

- Bahwa kondisi rumah dalam keadaan rusak tidak bisa dihuni , lalu direnovasi oleh Bu Komala ;

- Bahwa rumah sengketa dulunya milik Pak Sirod kemudian dibeli oleh Bu Komala (Penggugat).

- Bahwa transaksi jual beli sekitar pertengahan tahun 2012 ;

- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli antara Pak Sirod sebelum meninggal dengan Bu Komala (Penggugat) ;

- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah tersebut dan sudah lunas atau belum saksi tidak tahu ;

- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Bu Komala sekitar ± 50 meter ;

- Bahwa rumah ditempati oleh Bu Komala setelah rumah direnovasi tahun 2012 ;

- Bahwa yang menempati rumah sengketa yaitu Bu Komala bersama Bu Mimin ibunya Bu Komala ;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada atau tidak ada yang keberatan terhadap rumah yang ditempati Bu Komala tersebut ;

- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah yang ditempati Bu KOMala tersebut jadi masalah dalam perkara ini ;

- Bahwa Pak Sirod sudah meninggal dunia dan mempunyai anak 3 orang yaitu, Asep Raja Alam, Deni dan Erik ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Edi Wibowo (Turut Tergugat) ;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya ;

*Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب*



2. Saksi AGUS ROHMAN NURDIN di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa saksi diminta mengantar Penggugat ke Jalan Gajah/Notaris untuk tanda tangan PPJB ketemu dengan Asep Raja Alam sebagai penjual ;
- Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Asep Raja Alam berupa rumah tinggal di Jalan Cibuntu, Rt.dan Rwnya saksi tidak tahu , luas tanah± 20 tumbak ;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu penandatanganan PPJB dan penyerahan uang ;
- Bahwa kondisi rumah dalam keadaan rusak, tidak layak huni , terakhir saksi lihat kondisi rumah sudah ada renovasi ;
- Bahwa biaya renovasi saksi tidak tahu, yang trenovasi pemilik yang baru yaitu Penggugat (Komala) ;
- Bahwa yang menempati rumah adalah Bu Komala bersama Bu Mimin dan suaminya serta anak Bu Komala ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat PPJB dan saksi tidak tahu nilai jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa ada permasalahan ketidakberesan dengan Asep raja Alam yang belum bisa menyelesaikan surat-surat jual beli tanah tersebut karena adanya masalah utang kakanya Asep Raja Alam dengan Edi Wibowo (Turut Tergugat) ;
- Bahwa waktu itu ada gugatan Pak Edi Wibowo dengan Asep Raja Alam menyangkut masalah rumah tersebut , tapi saksi tidak tahu permasalahannya;
- Bahwa saksi tidak tahu putusan perkara gugatan tersebut ;
- Bahwa pernah dengar setelah PPJB ada pihak yang mengakui/memiliki rumah tersebut ;
- Bahwa Asep Raja Alam janji akan membereskan surat-surat sampai ke sertifikat rumah tersebut ;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya , TurutTergugat telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan yang masing-masing memperlihatkan aslinya di persidangan dan fotocopynya yang diberi

materai cukup diserahkan yaitu masing-masing sebagai berikut :

*Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti TT - 1 berupa foto copy Akta perjanjian Jual Beli No.03 tanggal 13 Desember 2011;
2. Bukti TT - 2 berupa Kwitansi sebesar Rp.68.000.000 ,- ( enam puluh delapan juta rupiah) tanggal 18-12- 2011;
3. Bukti TT - 3 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.20.000.000 ,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 21-12-2011 ;
4. Bukti TT- 4 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.12.500.000 ,- (dua belas juta rupiah) tanggal 29-12-2012;
5. Bukti TT - 5 berupa fotocopi Kwitansi sebesar Rp.41.000.000 ,- (empat puluh satu juta rupiah) tanggal 2-1-2012;
6. Bukti TT- 6 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.2.000.000 ,- (dua juta rupiah) tanggal 2-1-2012 ;
7. Bukti TT- 7 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.19.500.000 ,- (Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 3 -1- 2012;
8. Bukti TT – 8 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.500.000 ,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 14 Januari 2012;
9. Bukti TT - 9 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp.1.000.000 ,- (satu juta rupiah) tanggal 28 Januari 2012;
- 10 Bukti TT - 10 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp. 500.000 ,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 03 Januari 2012;
- 11 Bukti TT – 11 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp. 1.000.000 ,- (satu juta rupiah) tanggal 1-2-2012;
- 12 Bukti TT – 12 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp. 1.200.000 ,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) tanggal 8-2- 2012;
- 13 Bukti TT – 13 berupa foto copy Kwitansi sebesar Rp. 1.000.000 ,- (satu juta rupiah) tanggal 15 Pebruari 2012;
- 14 Bukti TT- 14 berupa foto copy Berita Acara Sita Jaminan 153 /PDT/2012/PT.Bdg tanggal 29 Januari 2013 ;
- 15 Bukti TT – 15 berupa foto copy Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht) dalam perkara No.153 /PDT/2012/PT.Bdg tanggal 13 Maret 2013 Jo Nomor 13 /PDT/2014/PT.Bdg tanggal 5 Pebruari 2014 ;
- 16 Bukti TT – 16 berupa foto copy Putusan No.153 /PDT/2012/PT.Bdg tanggal 20 Maret 2013;
- 17 Bukti TT – 17 berupa fotocopy Putusan Nomor 13 /PDT/2014/PT.Bdg tanggal 13 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Turut Tergugat berupa surat-surat

foto copy tersebut telah bermaterai cukup oleh karena itu dapat diterima dan

*Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Turut Tergugat juga mengajukan Saksi-Saksi, yang memberikan keterangan di depan persidangan sebagai berikut :

- 1 Saksi WAHYU ARIF SAPUTRA , di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan ;
  - Bahwa Turut Tergugat (Edi Wibowo) cerita kepada saksi bahwa telah membeli sebidang tanah dengan luas  $\pm$  420 M2 , dimana Turut Tergugat (Edi Wibowo) telah memberikan uang seharga tanah tersebut, ternyata tanah yang telah dibayar tersebut kurang luasnya, sehingga pembayaran atas tanah tersebut kelebihan uang sebesar Rp.68.000.000,- ;
  - Bahwa kelebihan uang pembayaran tersebut dikonpensasikan dengan tanah / rumah , tahun 2012 tanah tersebut dijual kepada Komala (Penggugat) ;
  - Bahwa Turut Tergugat (Edi Wibowo) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung, dan gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bandung ;
  - Bahwa saksi tahu lokasi tanah tersebut dari Turut Tergugat (Edi Wibowo) yaitu di Jalan Cibuntu Timur , kelurahan warung muncang, kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung ;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut , yaitu ;  
Sebelah Utara : pak Sahidi.  
Sebelah Timur ; Pak Darma  
Sebelah Selatan : jalan  
Sebelah Barat : Pak Oman
  - Bahwa saksi tahu masalah dalam perkara ini yaitu jual beli rumah antara Asep Raja Alam dengan Turut Tergugat (Edi Wibowo), jual beli tanah ada kelebihan uang menjadi pengikatan jual beli rumah ;
  - Bahwa objek tanah yang dibeli oleh Turut Tergugat (Edi Wibowo) berbeda dengan obyek tanah dalam pengikatan jual beli ;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dibeli oleh Turut Tergugat (Edi Wibowo) , sedangkan rumah terletak di Cibuntu Timur dengan luas  $\pm$  257 M2 ;
  - Bahwa pada saat perkara gugatan di Pengadilan Negeri Bandung yang menjadi Penggugat adalah Turut Tergugat (Edi Wibowo), sedangkan yang menjadi Tergugat adalah Asep Raja Alam dan Komala ;

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bib

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu putusan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung dan saksi tidak tahu ada banding atau tidak , yang saksi tahu mau di eksekusi kata Turut Tergugat (Edi Wibowo);
  - Bahwa rumah sengketa dikuasai oleh Komala sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Turut Tergugat (Edi Wibowo), adala pembeli pertama, diikatkan dengan PPJB, uang pengikatan sudah dibayar Rp.168 .000.000 ,-
  - Bahwa saksi tidak tahu tindak lanjut dari putusan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung ;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa tanah/rumah tersebut dijual Asep Raja Alam kepada Komala ;
  - Bahwa jual beli yang dilakukan Turut Tergugat (Edi Wibowo) tahun 2011, lalu dijual kepada Komala tahun 2012 ;
  - Bahwa saksi tahu jual beli antara Turut Tergugat (Edi Wibowo) dengan Asep Raja Alam dari cerita Turut Tergugat (Edi Wibowo) kepada saksi , saksi tidak tahu pembayaran dari Turut Tergugat (Edi Wibowo) kepada Asep Raja Alam ;
  - Bahwa saksi tidak tahu dan tidak baca bentuk PPJB ;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah Asep Raja Alam mengembalikan uang sebesar Rp.168.000.000 ,- kepada Turut Tergugat (Edi Wibowo) ;
- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya ;

## 2.Saksi IRHANULKARIM di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa saksi menempati rumah kontrakan milik Turut Tergugat (Edi Wibowo) yang terletak di Perumahan Permata Kopo ;
- Bahwa Turut Tergugat (Edi Wibowo) cerita kepada saksi tentang jual beli rumah yang menjadi sengketa , sekitar tahun 2011-2012 saksi diajak ke rumah sengketa yang terletak di Jalan Cibuntu Timur , kelurahan warung muncang ;
- Bahwa dulu rumah tersebut tidak ada yang menempati, rumah dalam keadaan dikunci ;
- Bahwa Turut Tergugat (Edi Wibowo) membeli rumah dari Asep dengan luas 420 M2, setelah diukur tanah tersebut kurang, sedangkan uang yang sudah dibayarkan lebih , ketika Turut Tergugat (Edi Wibowo) menagih sisa kelebihan uang tersebut Asep menyerahkan rumah yang di Jalan Cibuntu untuk DP/Panyer, selanjutnya diangsur beberapa kali, setelah diangsur lalu oleh Asep dijual kepada pihak ketiga ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut , yaitu ;  
Sebelah Utara : Sahidi.

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur ; Darma

Sebelah Selatan : jalan

Sebelah Barat : Oman

Luas : 255 M2

- Bahwa saksi tidak tahu pengikatan untuk pembayaran rumah tersebut dilakukan di Notaris ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang PPJB ;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat , Turut Tergugat menyatakan pembuktian dari Para Pihak telah cukup dan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak juga telah mengajukan Kesimpulan dan menjadi bagian tak terpisahkan dan dianggap telah masuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mohon putusan dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan menunjuk pada Berita Acara Persidangan perkara ini, dan dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, dan Tergugat Konvensi III, tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pemeriksaan terhadap perkara a quo dilanjutkan dengan tanpa kehadiran pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ; namun untuk Turut Tergugat disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa Gugatan Penggugat telah secara keliru mengajukan/menarik Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara ini, bahwa Turut Tergugat tidak ada motivasi, yang merugikan Penggugat, dalam gugatan ini Turut Tergugat dikategorikan juga telah melakukan Wanprestasi (Ingkarjanji), maka

*Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



- Tentang hal Gugatan Penggugat Kurang pihak.  
Bahwa Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli.Nomor: 15tanggal 07 Maret 2012 Dihadapan Notaris DIASTUTI.SH.bahwa Notaris yang menerbitkan Akta PPJBdiatas tgl07 Maret 2012, tidak ditarik sebagai pihak,demikian yang menyebabkan Gugatan Penggugat, kurang pihak haruslah ditolak..;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repiliknya menyatakan bahwa :

- Bahwa gugatan dalam perkara aquo tidaklah kekuarangan pihak, karena gugatan aquo merupakan gugatan wanprestasi terhadap Terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sebagai pihak penjual yang seharusnya memenuhi prestasi untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Turut Tergugat, sehingga jual beli dapat dilaksanakan 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 tertanggal 07-03-2012 merupakan akta otentik yang nilai pembuktiannya sempurna;
- Bahwa Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat secara langsung, sehingga ditempatkan sebagai Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan ini, Jika Penggugat berasumsi Turut Tergugat memiliki sengketa hukum dalam perkara aquo, sudah pasti akan ditempatkan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat tidak keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, karena, Turut Tergugat ditempatkan atau diposisikan sebagai Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini, yang gugatan pokoknya ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, terkait dengan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III kepada Penggugat untuk pelaksanaan PPJB antara Penggugat dengan para Tergugat ( Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II), dimana para Tergugat belum menyelesaikan permasalahannya dengan Turut Tergugat, sehingga jual beli sesuai PPJB Nomor 15 tanggal 07-03-2012 antara Penggugat dengan Para Tergugat belum bisa dilaksanakan;
- Bahwa Notaris DIASTUTI, SH. Yang mengeluarkan / membuat PPJB No.

*Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 tanggal 07-03-2012, menurut Majelis Hakim tidaklah menyebabkan kekurangan pihak dalam perkara aquo bila tidak dijadikan sebagai pihak pihak dalam perkara ini, karena produk Notaris berupa PPJB Nomor 15 tanggal 07-03-2012 adalah merupakan akta Autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, disamping itu adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara gugatan yang diajukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, maka dari Eksepsi Turut Tergugat tersebut diatas harus dipandang sebagai tidak beralasan hukum, dan oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Bahwa Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya mendalilkan bahwa para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, 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 No. 83-85 RT 006 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat saat ini setelah pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 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;

Karena para Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 PPJB No.15 dan ketentuan Pasal 5 PPJB No.15 tersebut.

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

*"Pihak Kedua (in casu:Penggugat) tidak berkewajiban atas tanggungan Pihak Pertama (in casu:Para Tergugat) tentang hubungan pihak ketiga (in casu:Turut Tergugat), apabila muncul maka merupakan kewajiban pihak*

*Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pertama”.*

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

*“Pihak Pertama (in casu: Para Tergugat) berjanji kepada Pihak Kedua (in casu: Penggugat): a. Pihak Kedua (in casu: Penggugat) akan dapat memiliki Persil tersebut (in casu: Rumah dalam perkara a quo) dengan aman, bebas dari tuntutan atau tagihan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Persil tersebut”;*

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pemeriksaan terhadap perkara a quo dilanjutkan dengan tanpa kehadiran pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti (P-1), sampai dengan (P-12), dan dua orang saksi yaitu : saksi Utar Surahman, dan saksi Agus Rahman Nurdin;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, tidak hadir dipersidangan dan tidak memberikan tanggapan dan atau jawaban atas gugatan Penggugat, 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 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka secara hukum Para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah merugikan bagi pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan keterkaitannya gugatan Penggugat dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa keterkaitan Turut Tergugat dalam perkara aquo 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, bahwa : Turut Tergugat adalah sebagai pemegang sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I, Tergugat II,

*Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*





Tergugat III setempat 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>, terletak di Kelurahan Warungmuncang, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat; yang menjadi obyek perjanjian dalam PPJB No. 15 tanggal 07-03-2012; ( Bukti P-3);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat pada pokoknya menolak dalil-dalil Penggugat, dengan alasan bahwa obyek PPJB No. 15 adalah barang yang sudah diletakkan sita jaminan untuk pembayaran sejumlah uang berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga menurut Turut Tergugat tanah dan bangunan sebagaimana obyek PPJB No. 15 adalah merupakan milik Turut Tergugat, dan untuk menguatkan dalil penolakannya 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;

Menimbang, bahwa dari 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 Penggugat 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 No. 83-85 RT 006 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Provinsi Jawa Barat saat ini setelah pemekaran masuk dalam wilayah RT 007 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;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-4 sampai dengan P-9, atas PPJB No. 15 tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 232.500.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah); kemudian dari Bukti P-11 dan P-12, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah mengeluarkan biaya renovasi rumah atas obyek PPJB No. 15 tersebut sebesar Rp. 210.000.000,-, selanjutnya dari Bukti P-10, diperoleh fakta bahwa Tergugat menyatakan telah menerima pembayaran dari Penggugat, sebagaimana tersebut pada bukti P-4 sampai P-9;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb





Menimbang, bahwa dari bukti P-14, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah menyampaikan surat peringatan tanggal 11 Desember 2017 kepada Para Tergugat agar menyelesaikan kewajiban para Tergugat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari, apabila Para Tergugat tidak dapat menyelesaikannya, maka Para Tergugat dianggap telah lalai memenuhi kewajibannya dan telah wanpretasi terkait dengan amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 13/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 153/Pdt.G/2012/PN.Bdg. Karena berkaitan dengan obyek PPJB No. 15 tanggal 07-03-2012 sesuai 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;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Utar Surahman dan saksi Agus Rahman Nurdin menerangkan bahwa para saksi mengetahui adanya transaksi obyek PPJB tersebut sekitar pertengahan tahun 2012, anatar 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 direnovasi oleh Penggugat dan saat ini sudah layak huni dan dihuni atau dikuasai oleh Penggugat; Bahwa saksi-saksi tersebut juga mengetahui bahwa Para Tergugat telah berjanji bahwa akan membereskan surat-surat berkaitan dengan Sertifikat tanah obyek PPJB tersebut, tetapi ternyata sampai saat ini surat surat berkaitan dengan sertifikat tersebut belum beres dan ada pihak lain yang mengaku memiliki obyek PPJB tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, tidak hadir dipersidangan dan tidak memberikan tanggapan dan atau jawaban atas gugatan Penggugat, 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 tersebut; dengan demikian secara hukum Para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah merugikan bagi pihak Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil Turut Tergugat bahwa obyek PPJB merupakan hak milik Turut Tergugat karena Turut Tergugat sebagai pemegang sita jaminan atas obyek PPJB tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat selaku pemegang sita jaminan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 13/Pdt/2014/PT.Bdg Jo Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 153/Pdt.G/2012/PN.Bdg, yang telah berkekuatan hukum tetap adalah bahwa Turut Tergugat berhak atas pembayaran sejumlah uang sejumlah Rp. 168.200.000,- (seratus enam puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) yang dibebankan kepada Para Tergugat I, II, dan III, secara tanggung renteng sebagai pengembalian uang milik Turut Tergugat ( dulu sebagai Penggugat), dan pembayaran ganti rugi berupa bunga berjalan sebesar 6 % pertahun dari Rp. 168.200.000,- terhitung sejak tanggal 07 Maret 2012, dan sebagai jaminan pembayaran yang dibebankan kepada Para Tergugat, maka tanah dan bangunan milik Tergugat I, II, dan III, berupa obyek PPJB antara Penggugat dengan Para Tergugat ( in casu ) diletakkan sita, dimana dengan sita tersebut Turut Tergugat mendapat hak untuk menjual obyek sita dengan cara lelang melalui prosedur dan tata cara permohonan lelang atas sita eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri, kemudian dari hasil penjualan lelang atas obyek sita tersebut digunakan untuk membayar kewajiban Tergugat I, II, dan III kepada Turut Tergugat, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Tergugat I, II, dan III;  
Bahwa hak untuk menjual obyek sita dengan cara lelang melalui prosedur dan tata cara permohonan lelang atas sita eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri, bukan berarti memperoleh hak milik atas obyek sita ( in casu obyek PPJB No. 15);

Menimbang, bahwa tentang Peralihan Hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka untuk melindungi pembeli yang beriktikad 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 Hak Atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli tanah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik “.

*Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, dalil Turut Tergugat tersebut diatas tidak beralasan dan harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum 2, petitum3, dan petitum 4, berlasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 5, berupa pembayaran ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat 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 oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 232.500.000,- dan Rp. 200.000.000,-
- sedangkan untuk denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran ganti kerugian tersebut sebesar 3 % perbulan yang dihitung sejak bulan Februari 2015 hingga dibayar lunas seluruh kewajiban Para Tergugat berdasarkan putusan ini, menurut Majelis Hakim cukuplah bila ditetapkan sebesar 12 % pertahun;
- Sedangkan untuk kerugian Immateriil, oleh karena tidak diperinci adanya kerguian immateriil yang dialami oleh Penggugat, maka tentang hal ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai 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; Demikian pula terhadap petitum 8) berupa dwangsom dan petitum 10 berupa uit voerbaar bij voorrad), karena tidak cukup alasan maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9, untuk menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini, menurut Majelis Patut unuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan pihak Penggugat yang lain dan selebihnya sebagaimana disebutkan dalam amar gugatannya menurut hemat

*Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis tidak relevan dan tidak beralasan hukum, oleh karena itu tuntutan selain dan selebihnya tersebut harus dinyatakan ditolak;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan dan tujuan gugatan rekonsensi dari Turut Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan DALAM KOMPENSI, maka untuk selengkapnya pertimbangan dalam kompensi tersebut diatas harus dianggap menjadi bagian dari pertimbangan hukum dalam Gugatan Rekonsensi ini :

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama seluruh dalil dari Penggugat Rekonsensi /Turut Tergugat dalam Kompensi dan jawaban pihak Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi, maka yang menadi permasalahan didalam Gugatan Rekonsensi adalah berkaitan dengan sangkalan Penggugat Rekonsensi / Turut Tergugat dalam kompensi perihal ketidak absahan Akta No. 15 tanggal 07-03-2012 yang dibuat dihadapan Notaris DIASTUTI, SH. Notaris di Jl Gajah No.4 Kota Bandung tentang Pengikatan Jual beli tanah hak milik adat dengan Persil 106 D.III Blok Cibuntu timur Kohir No. 8788 seluas 257 m2 dan bangunan yang beralamat di Cibuntu Timur No.83-85 RT.006 RW 005 Kelurahan Warung Muncang Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung Propinsi Jawa Barat , dengan batas batas :

Sebelah utara : Tanah milik Sahidi

Sebelah timur : Tanah milik Darma

Sebelah selatan : jalan;

Sebelah barat ; tanah milik oman;

Antara para Turut Tergugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonsensi perihal jual beli tanah tersebut adalah bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tanggal 07-03-2012 adalah cacat demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada para pihak, karena obyek yang sama dijual belikan untuk kedua kalinya. ( sebelumnya telah dijual belikan kepada pihak Penggugat Rekonsensi, kemudian dijual belikan kepada pihak Tergugat Rekonsensi) sehingga Pengikatan Jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

*Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan seluruh bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi, ternyata tidak ditemukan adanya bukti yang sah menurut Hukum untuk mendukung dalil gugatan rekonpensi tersebut; bahkan setelah dibaca dan dipelajari secara seksama bukti TT-16 dan bukti TT-17 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 13/Pdt/2014/PT.Bdg Jo Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 153/Pdt.G/2012/PN.Bdg, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli obyek sama ( Obyek PPJB No.15 ) antara Penggugat Rekonpensi dengan Para Turut Tergugat Rekonpensi telah dipertimbangkan dalam putusan tersebut, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Para Turut Tergugat Rekonpensi (terkait obyek yang sama dengan obyek PPJB No. 15 ) telah dibatalkan; sedangkan dilain pihak, Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi telah dapat mengajukan bukti surat yang bersifat autentik yang berupa bukti P-3 yakni berupa Akta Notaris No. 15 yang dibuat dihadapan Notaris DIASTUTI, SH. Tanggal 07-03-2012;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi adalah akta Notaris yang bersifat autentik, maka seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi perihal jual beli tanah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum harus dipandang sebagai sebagai tidak beralasan hukum dan oleh karenanya maka dalil gugatan Rekonpensi tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi dapat dikabulkan sebagai dan oleh karena itu pihak Para Tergugat Konpensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, demikian pula didalam Gugatan Rekonpensi ternyata Gugatan Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat dalam Konpensi dinyatakan ditolak, maka segala biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat secara tanggung renteng, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat segala peraturan perundang undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI ;

### I. DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI ;

*Halaman 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*





- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

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 ditandatangani 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 *Materiil* :
    - a. Uang pembayaran pembelian sebesar Rp.232.500.000,- (*dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat;
    - b. Uang renovasi rumah sebesar Rp. 200.000.000,-(*dua ratus juta rupiah*);
6. Denda keterlambatan pengembalian uang pembayaran sebesar 12% per tahun yang dihitung sejak bulan Febuari 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;

**II.DALAM REKONVENSII ;**

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

**III. DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII;**

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Turut Tergugat konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar

*Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Blb*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,-  
(satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis **tanggal 9 Agustus 2018**, oleh kami **Tohari Tapsirin, SH.MH.** selaku Ketua Majelis Hakim, **Astea Bidarsari, SH.MH.** dan **Panji Surono, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa tanggal 14 Agustus 2018**, dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi **Astea Bidarsari, SH.MH.** dan **Panji Surono, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Yeni P Nur Riani Sm.Hk.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung kelas I A, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat,

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

TTD

TTD

**Astea Bidarsari, SH., MH.**

**Tohari Tapsirin, SH.,MH.**

TTD

**Panji Surono, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

TTD

**Yeni P Nur Riani Sm.Hk..**

Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2018/PN Bib



**Perincian biaya perkara :**

- Biaya pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya proses	: Rp. 50.000,-
- Biaya redaksi	: Rp. 5.000,-
- Biaya meterai	Rp. 6.000,-
- Biaya PNBP	: Rp. 25.000,-
- Biaya panggilan sidang	: Rp.1.255.000,-
- Biaya Sita Jaminan	: Rp. -
- Biaya pemeriksaan setempat	: Rp. -
- Biaya sumpah	: Rp. 50.000,-

---

J u m l a h : Rp. 1.421.000,-