



## PUTUSAN

Nomor 327/Pdt.G/2018/PN Cbi.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**LIU TJHAI HA**, Warga Negara Indonesia, pemegang KTP Provinsi Banten, Nomor: 3671126009570005, yang beralamat di Jl. Hasyim Ashari, Rt. 001/Rw. 002, Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten;

**EDWARD TUMENGKO**, Warga Negara Indonesia, pemegang KTP Provinsi Banten, Nomor: 3671120609530005, yang beralamat di Jl. Hasyim Ashari, Rt. 001/Rw. 002, Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten;

Baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**JHON SUMANTI selaku DIREKTUR PT. CAKRAWALA KARYA KINAKAS**, bertempat tinggal di Villa Dago Blok A/187, Rt.001/Rw.002, Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagai **Tergugat I**;

**PT. CAKRAWALA KARYA KINAKAS**, tempat kedudukan Villa Dago Blok A/187, Rt.001/Rw.002, Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagai **Tergugat II**;

**SETU SANTOSO, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Ruko Bukit Dago Blok Aa 5/6, Jl. Bumi Serpong Damai, Rawa Kalong, Parung, Rawakalong, Gn. Sindur, Bogor, Jawa Barat 16340, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar pihak Penggugat;

Setelah membaca surat-surat bukti;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

#### TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Desember 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2018/PN Cbi

#### 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. 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)



pada 19 Desember 2018 dengan register nomor 327/Pdt.G/2018/PN Cbi, mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II selaku Direktur telah melakukan kesepakatan pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, SH,M.Kn / TURUT TERGUGAT (*Vide*, Bukti P-1). yang pada pokoknya PPJB tersebut mengatur tentang pengikatan jual beli beberapa bidang tanah milik PENGUGAT, yang terdiri dari;
  - Sebidang tanah seluas 570 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 950 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 1.387 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 2.790 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 1.000 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 300 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 200 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
  - Sebidang tanah seluas 800 M<sup>2</sup> yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Cidokom;
2. Bahwa timbulnya gugatan *a quo* adalah suatu akibat dari hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian sehingga menjadi dasar gugatan PENGUGAT untuk melakukan upaya hukum terhadap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT yang disebabkan oleh PARA TERGUGAT.
3. Bahwa dalam Pasal 12 PPJB No. 69/30 Maret 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, dalam hal segala akibat hukum yang timbul dari PPJB tersebut PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II memilih tempat domisili hukum yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, yaitu dengan kalusul sebagai berikut;

*Pasal 12 PPJB No. 69/30 Maret 2016*

*"Untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang*

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2018/PN Cbi



umum dan tetap di kantor panitera Pengadilan Negeri Cibinong di  
Cibinong”

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka PENGGUGAT mengajukan gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasar hukum acara yang berlaku di Indonesia.

**DALAM POKOK PERKARA**

5. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik dan yang menguasai beberapa bidang tanah, yaitu;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 584/Cikodom, seluas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10500/1987 terdaftar atas nama Tuan H. TAHRIM, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom; (*Vide*, Bukti P-2)
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 589/Cikodom seluas 950 M<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10462/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom; (*Vide*, Bukti P-3)
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 583/Cikodom seluas 1.387 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10501/1987 terdaftar atas nama Tuan IIK SAPUTRA, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom; (*Vide*, Bukti P-4)
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 582/Cikodom seluas 2.790 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10502/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom; (*Vide*, Bukti P-5)
  - Sebidang Tanah Persil Nomor 60.S.II, C Desa Nomor 289, seluas 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) (*Vide*, Bukti P-6), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Uni
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Isna Ruzila
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
    - Sebelah Barat : Kali Cikodom



- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, C Desa Nomor 628, seluas 300<sup>2</sup>M (tiga ratus meter persegi) (*Vide*, Bukti P-7), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Nasip
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Tisna/Lisnawati
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 628, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) (*Vide*, Bukti P-8), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 86/1989, seluas 800 M<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) (*Vide*, Bukti P-9), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Sujatmoko/Lisnawati
  - Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Adang
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Djulaemi

Bahwa beberapa bidang tanah yang menjadi obyek pengikatan jual beli dalam PPJB No. 69/30 Maret 2016 tersebut dikenal beralamat di Desa Cidokom, RT.002/RW.003, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut “Bidang Tanah”).

6. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya pada tanggal 30 Maret 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II telah melakukan kesepakatan pengikatan jual beli terhadap Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 (“PPJB No. 69/30 Maret 2016”) yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, SH, M.Kn / TURUT TERGUGAT (*Vide*, Bukti P-1).
7. Bahwa dengan adanya kesepakatan pengikatan jual beli antara PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT selanjutnya antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT memiliki kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud dalam PPJB No. 69/30 Maret 2016.
8. Bahwa adapun harga jual beli Bidang Tanah milik PENGUGAT yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 2.798.250.000,- (dua milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus



lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 PPJB No. 69/30 Maret 2016.

9. Bahwa pada saat penandatanganan PPJB No. 69/30 Maret 2016, PENGUGAT telah menerima pembayaran dari TERGUGAT I mewakili TERGUGAT II yaitu uang tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisa pembayarannya selanjutnya dilakukan secara bertahap oleh TERGUGAT I mewakili TERGUGAT II yang perinciannya diatur dalam Pasal 2 PPJB No. 69/30 Maret 2016.
10. Bahwa selanjutnya dengan ditandatanganinya PPJB No. 69/30 Maret 2016 oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk atas nama /mewakili TERGUGAT II serta adanya penerimaan pembayaran awal dari TERGUGAT I mewakili TERGUGAT II sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maka PENGUGAT telah melakukan kewajibannya menyerahkan penguasaan untuk pengelolaan Bidang Tanah kepada PARA TERGUGAT.
11. Bahwa setelah menyerahkan penguasaan untuk pengelolaan Bidang Tanah kepada PARA TERGUGAT maka selanjutnya PARA TERGUGAT melakukan pembersihan lahan terhadap Bidang Tanah milik PENGUGAT, adapun diantaranya PARA TERGUGAT melakukan pembongkaran terhadap bangunan permanen dan semi permanen milik PENGUGAT yang ada diatas Bidang Tanah milik PENGUGAT.
12. Bahwa dengan telah dilaksanakannya kewajiban PENGUGAT, selanjutnya PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I agar melakukan kewajibannya yaitu melaksanakan pembayaran secara bertahap atas Bidang Tanah milik PENGUGAT, dimana selanjutnya TERGUGAT I untuk atas nama /mewakili TERGUGAT II telah membayarkan sejumlah uang dengan cara pembayaran sebanyak 10 (sepuluh) kali tahapan atau cicilan kepada PENGUGAT yaitu dengan jumlah sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), sehingga pembayaran yang telah diterima oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah).
13. Bahwa dengan adanya pembayaran terhadap yang dilakukan PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) maka sisa kewajiban pembayaran oleh PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah Rp. 2.098.250.000,- (dua milyar sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah), dimana selanjutnya TERGUGAT I untuk atas nama /mewakili TERGUGAT II melakukan pembayaran dengan menggunakan Bilyet Giro Bank Tabungan Negara (BTN) sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu;



Pembayaran Bilyet Giro	Jumlah Pembayaran	Keterangan
Bilyet Giro Bank BTN No TM 511811 Tanggal 03 November 2016	Rp. 500.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-10)
Bilyet Giro Bank BTN No TM 511812 Tanggal 03 November 2016	Rp. 500.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-11)
Bilyet Giro Bank BTN No TM 511813 Tanggal 03 November 2016	Rp. 700.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-12)

Bahwa terhadap Bilyet Giro yang TERGUGAT I untuk atas nama /mewakili TERGUGAT II berikan kepada PENGGUGAT sebagai alat pembayaran yang sah atas jual beli Bidang Tanah tersebut, maka selanjutnya dilakukan proses pemindahan dana oleh PENGGUGAT namun pada saat itu pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan penolakan dan menerangkan kepada PENGGUGAT bahwa terhadap rekening giro atas nama PT Cakrawala Karya Kinakas yang menerbitkan Bilyet Giro tersebut telah dilakukan penutupan rekening giro.

14. Bahwa adapun yang menjadi kewajiban pembayaran PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam PPJB No. 69/30 Maret 2016 adalah dengan perincian sebagai berikut;

Keterangan	Jumlah Pembayaran	Jatuh Tempo Tanggal Pembayaran
Pembayaran Tahap I	Rp. 500.000.000,-	10 Mei 2016
Pembayaran Tahap II	Rp. 500.000.000,-	10 Juni 2016
Pembayaran Tahap III	Rp. 500.000.000,-	10 Juli 2016
Pembayaran Tahap IV	Rp. 500.000.000,-	10 Agustus 2016
Pembayaran Tahap V	Rp. 800.000.000,-	10 September 2016

**Jumlah Yang Harus Rp.2.800.000.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)**

Bahwa kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam PPJB No. 69/30 Maret 2016 dahulu telah disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I



akan diperuntukkan guna biaya-biaya administrasi yang timbul dengan adanya Jual Beli Bidang Tanah.

15. Bahwa nyatanya hingga saat ini setelah kurang lebih + 2 (dua) tahun PPJB No. 69/30 Maret 2016 ditandatangani, PARA TERGUGAT tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya yaitu diantaranya melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT selaku pemilik atau pemegang hak Bidang Tanah, dimana berdasarkan PPJB No. 69/30 Maret 2016 pembayaran pelunasan seharusnya dilakukan paling lama pada tanggal 20 September 2016, berdasarkan hal tersebut maka secara nyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGGUGAT atas kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB No. 69/30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT.
16. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban dan dengan adanya tindakan-tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dikaitkan dengan ketentuan pasal 1238 jo 1243 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) yang mengatur bahwa tiap tindakan yang dinyatakan lalai untuk memenuhi kewajiban suatu perikatan maka diwajibkan mengganti kerugian, yang berbunyi sebagai berikut;

*Pasal 1238 KUHPerdara (kutipan):*

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

*Pasal 1243 KUHPerdara (kutipan):*

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun sudah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*

*Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya “Hukum Perjanjian” (Hal.45) menjabarkan unsur-unsur Wanprestasi dalam Pasal 1238 jo 1243 sebagai berikut:*

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka secara nyata dan berdasarkan hukum, bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGGUGAT atas kesepakatan yang dituangkan dalam





PPJB No. 69/30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, sehingga sangatlah berdasar apabila selanjutnya dilakukan pembatalan terhadap PPJB No. 69/30 Maret 2016.

17. Bahwa dengan adanya ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik material maupun imaterial dikarenakan PENGGUGAT tidak dapat mengelola Bidang Tanah miliknya dan rusaknya bangunan permanen dan semi permanen milik PENGGUGAT yang berada diatas Bidang Tanah tersebut.
18. Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah dikarenakan rusaknya bangunan permanen dan semi permanen milik PENGGUGAT yang memiliki nilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).
19. Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah dikarenakan saat ini diatas Bidang Tanah milik PENGGUGAT terdapat bangunan fisik rumah yang dibangun oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT tidak dapat mengelola, memanfaatkan Bidang Tanah miliknya dan tidak dapat digunakannya bangunan permanen dan semi permanen milik PENGGUGAT yang dahulu dipakai PENGGUGAT untuk melakukan ternak, adapun kerugian immaterial PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
20. Bahwa terhadap permasalahan ini PENGGUGAT telah melakukan teguran secara lisan dan secara tertulis kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yaitu dengan mengirimkan surat teguran atau Somasi I pada tanggal 29 Oktober 2018 (*Vide*, Bukti P-13) dan Somasi II pada tanggal 12 November 2018 (*Vide*, Bukti P-14), namun terhadap surat teguran atau somasi tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak juga menanggapi dan melakukan penyelesaian permasalahan, maka berdasarkan hal tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki itikad baik untuk melakukan penyelesaian terhadap permasalahan ini.
21. Bahwa terhadap uraian di atas dan terhadap kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT maka sudah selayaknya Majelis Hakim Perkara a quo untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan menghukum TERGUGAT I untuk bertanggung jawab mengganti segala biaya dan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.





22. Bahwa demi kepastian hukum PENGGUGAT selaku pemegang hak atas Bidang Tanah, maka patutlah kiranya dijatuhkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi.

23. Bahwa berdasarkan hukum agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya.

### KESIMPULAN

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
3. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, SH,M.Kn i.c TURUT TERGUGAT, dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
4. Menyatakan pembayaran yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I selaku Direktur pada TERGUGAT II kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) menjadi milik PENGGUGAT sepenuhnya;
5. Menyatakan obyek jual beli kembali menjadi milik PENGGUGAT yakni:
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 584/Cikodom, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10500/1987 terdaftar atas nama Tuan H. TAHRIM, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 589/Cikodom seluas 950 M2 (Sembilan ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10462/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 583/Cikodom seluas 1.387 M2 (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10501/1987 terdaftar atas nama Tuan IIK SAPUTRA, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 582/Cikodom seluas 2.790 M2 (dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur



tanggal 14 September 1987 Nomor: 10502/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;

- Sebidang Tanah Persil Nomor 60.S.II, C Desa Nomor 289, seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Uni
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Isna Ruzila
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
    - Sebelah Barat : Kali Cikodom
  - Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, C Desa Nomor 628, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Nasip
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Tisna/Lisnawati
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
    - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 628, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Mazazi
    - Sebelah Timur : Tanah Milik Mazazi
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
    - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 86/1989, seluas 800 M2 (delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Sujatmoko/Lisnawati
    - Sebelah Timur : Jalan Desa
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Adang
    - Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Djulaemi
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang dialami PENGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian immateriil yang dialami PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Menyatakan bahwa putusan pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;



10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya.

Atau apabila Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap kuasanya: Artanta Barus, S.H., Cla., Dkk., Advokat yang berkantor di World Trade Centre 5 Level 3a, Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31, Jakarta-Indonesia 12920, berdasarkan surat kuasa khusus No. 033/SK/BP/XI/2018, tanggal 26 November 2018, Tergugat I tidak datang dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah sesuai dengan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 17 Januari 2019, 11 Februari 2019 dan melalui panggilan umum Koran Sindo, terbit hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019, Tergugat II tidak datang dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah sesuai dengan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 17 Januari 2019, 11 Februari 2019 dan melalui panggilan umum Koran Sindo, terbit hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 dan Turut Tergugat tidak datang dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah sesuai dengan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 07 Januari 2019 dan 1 April 2019, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan sebagaimana surat perubahan gugatan wanprestasi tanggal 27 Februari 2019 yang pada pokoknya:

1. Bahwa adapun yang menjadi perubahan dalam gugatan perkara adalah alamat dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana setelah pemanggilan sidang secara patut oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghadiri pemeriksaan perkara *aquo*, Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi, adapun perubahan dalam gugatan adalah:
  - **LIU TJHAI HA**, Warga Negara Indonesia, pemegang KTP Provinsi Banten, Nomor 3671126009570005, yang beralamat di Jl. Hasyim Ashari, Rt. 001/Rw. 002, Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten;
  - **EDWARD TUMENGKO**, Warga Negara Indonesia, pemegang KTP Provinsi Banten, Nomor 3671120609530005, yang beralamat di Jl. Hasyim Ashari, Rt. 001/Rw. 002, Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten;



Baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Dengan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap:

- I. **JHON SUMANTI**, dalam hal jabatannya selaku Direktur PT. CAKRAWALA KARYA KINAKAS, dahulu beralamat di Villa Dago Blok A/187, RT.001/RW.002, Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, namun sekarang tidak diketahui alamatnya, untuk selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- II. **PT CAKRAWALA KARYA KINAKAS**, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Anggaran Dasar dimuat dalam Akta Nomor 15 tertanggal 20 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Endarti, S.H., dahulu beralamat di Villa Dago Blok A/187, RT.001/RW.002, Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, namun sekarang tidak diketahui alamatnya, untuk selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- III. **SETU SANTOSO, S.H.,M.Kn**, Notaris di Kabupaten Bogor berkedudukan di Ruko Bukit Dago Blok AA5 /6, JL. Bumi Serpong Damai, Rawa Kalong, Parung, Rawakalong, Gn. Sindur, Bogor, Jawa Barat 16340, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi sekalipun telah dipanggil dengan patut, maka tidak ada jawab-jinawab dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya, sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn.;
- Bukti P-2.a : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 584/Cikodom disertai Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10500/1987;
- Bukti P-2.b : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 572/2010 tanggal 17 Juni 2010 antara H. Mahrim alias Mahrim dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah seluas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi);
- Bukti P-3.a : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 589/Cikodom disertai Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10462/1987;
- Bukti P-3.b : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 581/2010 tanggal 17 Juni 2010 antara Siti Djulaemi alias Suti Djulaemi dengan Liu Tjhai Ha



terhadap Sebidang Tanah seluas 950 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

- Bukti P-4.a : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 583/Cikodom disertai Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10501/1987;
- Bukti P-4.b : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 580/2010 tanggal 17 Juni 2010 antara Iik Saputra dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah seluas 1.387 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
- Bukti P-5.a : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 582/Cikodom disertai Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10502/1987;
- Bukti P-5.b : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 579/2010 tanggal 17 Juni 2010 antara Siti Djulaemi alias Suti Djulaemi dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah seluas 2.790 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bukti P-6 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 1227/2010 tanggal 26 Oktober 2010 antara Drs Adelbert Purba dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah Persil Nomor 60.S.II, Blok 005, Kohir Nomor C Desa Nomor 289, seluas 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi);
- Bukti P-7 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 685/2010 tanggal 8 Juli 2010 antara Sarto Dwiyanto dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Kohir Nomor C Nomor 628, seluas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi);
- Bukti P-8 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 1220/2010 tanggal 25 Oktober 2010 antara Nasip Sampu dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, Kohir Nomor C Desa Nomor 628, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
- Bukti P-9 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 474/2010 tanggal 26 Mei 2010 antara Hj Tutik Wuryani dengan Liu Tjhai Ha terhadap Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, Kohir Nomor C Desa Nomor 86/1789, seluas 800 M<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi);
- Bukti P-10 : Foto copy Bilyet Giro Bank BTN Nomor TM 511811 Tanggal 03 November 2016 disertai Surat Keterangan Penolakan Bank BTN;
- Bukti P-11 : Foto copy Bilyet Giro Bank BTN Nomor TM 511812 Tanggal 03 November 2016 disertai Surat Keterangan Penolakan Bank BTN;
- Bukti P-12 : Foto copy Bilyet Giro Bank BTN Nomor TM 511813 Tanggal 03 November 2016 disertai Surat Keterangan Penolakan Bank BTN;
- Bukti P-13.a : Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 970/74/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;



- Bukti P-13.b. : Foto copy Girik Hak Milik Nomor: 1227/2010 Persil Nomor: 60.SII Kohir/C Nomor: 709/289 Luas 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tanggal 22 Maret 2016;
- Bukti P-14 : Foto copy Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah tanggal 9 Juli 2010 yang dibuat dihadapan Kepala Desa Cidokom yang bernama Achmad Dahlan H;
- Bukti P-15.a : Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 970/74/III/2016 tanggal 22 Maret 2016;
- Bukti P-15.b : Foto copy Girik Hak Milik Nomor: 1220/2010 Persil Nomor: 29.D.I Kohir/C Nomor: 628 Luas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) tanggal 22 Maret 2016;
- Bukti P-16.a : Foto copy Surat Keterangan Tidak Sengketa Hj. Tutik Wuryani (Istri dari Machmud Djaya) tanggal 5 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Kepala Desa Cidokom yang bernama Achmad Dahlan H;
- Bukti P-16.b : Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 973/V/2010 tanggal 5 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Kepala Desa Cidokom yang bernama Achmad Dahlan H.;
- Bukti P-16.c : Foto copy Persil 29.D.I Kampung Cidokom, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur;
- Bukti P-17 : Foto copy Sketsa Obyek Tanah Milik Liu Tjhai Ha dan Edward Tumengko;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **HERMAN**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Liu Tjai Ha dan Edward Tumengko selaku Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Liu Tjai Ha dengan Edward Tumengko memiliki hubungan suami isteri;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Cakrawala Karya Kinakas dan Saksi mengetahui Sdr. Jhon Sumanti sebagai Direkturnya PT. Cakrawala Karya Kinakas;
- Bahwa Saksi yang mengenalkan Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Liu Tjai Ha dan Edward Tumengko (Penggugat) pernah menyepakati perjanjian atau melakukan perikatan jual beli tanah dengan Jhon Sumanti (Tergugat I) dan PT. Cakrawala Karya Kinakas (Tergugat II);



- Bahwa saksi mengetahui perikatan yang dilakukan antara Liu Tjai Ha dan Edward Tumengko (Penggugat) dengan Jhon Sumanti (Tergugat I) dan PT Cakrawala Karya Kinakas (Tergugat II) adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 20 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn. karena saksi hadir pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 20 Maret 2016 dibuat;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah seluas kurang lebih 7.997 m2 yang terletak di Desa Cidokom, Kabupaten Bogor, Jawa Barat adalah milik Liu Tjai Ha (Penggugat) yang akan diperjualbelikan dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui harga jual beli yang disepakati atas beberapa bidang tanah milik Penggugat tersebut  $\pm$  Rp.2.800.000.000,- (Dua milyar delapan ratus juta rupiah);
  - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I sempat membayarkan sejumlah uang panjar bertahap kepada Penggugat sekitar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) namun hingga jangka waktu perjanjian berakhir Tergugat I tidak melakukan sisa pembayaran pelunasan kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I telah melakukan pembongkaran dan perataan tanah milik Penggugat yang sebelumnya terdapat bangunan kandang ayam dan kolam ikan yang telah dibangun oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui dasar kepemilikan tanah Penggugat terdiri dari beberapa Surat diantaranya Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli;
  - Bahwa Saksi mengetahui setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 20 Maret 2016 dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn. Tergugat I atau Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas tanah milik Penggugat;
2. Saksi **MADSURI**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Liu Tjai Ha dan Edward Tumengko (Penggugat);
  - Bahwa Saksi mengetahui antara Liu Tjai Ha dengan Edward Tumengko (Penggugat) memiliki hubungan suami isteri;
  - Bahwa saksi mengetahui PT. Cakrawala Karya Kinakas (Tergugat II) dan Saksi mengetahui Sdr. Jhon Sumanti (Tergugat I);
  - Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Jhon Sumanti (Tergugat I) sebagai Direktur di PT. Cakrawala Karya Kinakas (Tergugat II);
  - Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat pernah menyepakati perjanjian atau melakukan perikatan dengan Tergugat I atau Tergugat II;
  - Bahwa saksi mengetahui perikatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 20





Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn. dan Saksi hadir pada saat itu;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah seluas kurang lebih 7.997 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cidokom, Kabupaten Bogor, Jawa Barat adalah milik Liu Tjai Ha (Penggugat);
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas areal tanah milik Penggugat yang menjadi obyek jual beli yaitu:
  - Sebelah utara : tanah adalah tanah warga;
  - Sebelah selatan : tanah adalah tanah warga;
  - Sebelah timur : tanah adalah jalan desa;
  - Sebelah barat : tanah adalah kali kecil;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah seluas kurang lebih 7.997 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cidokom, Kabupaten Bogor, Jawa Barat adalah tanah yang akan diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui harga jual beli yang disepakati atas beberapa bidang tanah milik Penggugat tersebut ± Rp.2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I sempat membayarkan sejumlah uang panjar kepada Penggugat, namun hingga jangka waktu perjanjian berakhir Tergugat I atau Tergugat II tidak melakukan sisa pembayaran pelunasan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I telah melakukan pembongkaran dan perataan tanah milik Penggugat yang sebelumnya terdapat bangunan kandang ayam dan kolam ikan yang telah dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dasar kepemilikan tanah Penggugat terdiri dari beberapa surat kepemilikan diantaranya berupa Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi mengetahui setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 20 Maret 2016 dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn. Tergugat I atau Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 24 Mei 2019 sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 13 Juni 2018 dan tidak mengajukan hal-hal yang dianggap perlu serta mohon putusan;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

**TENTANG HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah masalah wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas Kesepakatan Pengikatan Jual Beli terhadap beberapa bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Setu Santoso, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor / Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap kepersidangan meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relaas panggilan yang telah terlampir dalam berkas perkara a quo, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya tersebut tidak pula itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka berdasarkan Pasal 125 HIR (Herzien Inlandsch Regellent), Majelis Hakim tetap melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa kehadiran Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atau verstek;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak menjawab Gugatan Penggugat bukan berarti secara langsung keseluruhan gugatan Penggugat harus dikabulkan dan oleh karenanya, Majelis Hakim harus melihat terlebih dahulu Apakah Petitum Penggugat Beralasan ? (Lilik Mulyadi, S.H., M.H, Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia, PT. Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 126) dan untuk itu, selanjutnya Majelis akan meneliti surat gugatan maupun bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan adanya suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69, tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Setu Santoso, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, terkait pengikatan jual beli beberapa bidang tanah milik Penggugat sebagaimana telah didalilkan Penggugat pada angka 1 surat gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17 dan



juga alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yaitu Saksi Herman dan Saksi Madsuri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan meneliti dan mempertimbangkan “APAKAH BENAR TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) KEPADA PENGGUGAT ?”

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak dipenuhinya sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Ada 4 (empat) keadaan yang dapat menentukan apakah seseorang telah melakukan wanprestasi, yaitu:

1. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
4. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa ditinjau dari sifatnya alat bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2.a, P-2.b, P-3.a, P-3.b, P-4.a, P-4.b, P-5.a, P-5.b, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 dan P-12 kesemuanya merupakan akta otentik, maka mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti kebenaran akan isi surat tersebut cukup dibuktikan dengan alat bukti surat yang bersangkutan, tanpa harus didukung dengan alat bukti yang lain, sedangkan alat bukti surat yang diberi tanda P-13.a, P-13.b, P-14, P-15.a., P-15.b, P-16.a., P-16.b, P-16.c, dan P-17 oleh karena bukan merupakan akta otentik, maka tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna dalam arti kebenaran akan isi surat tersebut masih harus didukung dengan alat bukti yang lain di persidangan;

Menimbang, bahwa di samping alat bukti surat-surat tersebut, di persidangan Pemohon juga telah mengajukan alat bukti saksi dibawah sumpah sebanyak 2 (dua) orang yaitu Herman dan Madsuri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat alat bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi tersebut ternyata kesemuanya saling berkesesuaian, di mana apabila dihubungkan satu dengan yang lainnya dapat diperoleh fakta-fakta hukum, dan oleh karenanya secara formil harus dinyatakan terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar pada tanggal 30 Maret 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I selaku Direktur PT. Cakrawala Karya Kinakas yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II telah melakukan kesepakatan pengikatan jual beli terhadap



beberapa bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 ("PPJB No. 69/30 Maret 2016") yang dibuat dihadapan Setu Santoso, SH,M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor / Turut Tergugat dengan harga jual beli sebesar Rp.2.798.250.000,- (dua milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016;

- Bahwa benar pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016, PENGUGAT telah menerima pembayaran dari Tergugat I mewakili Tergugat II yaitu uang tunai sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan kewajibannya menyerahkan penguasaan untuk pengelolaan Bidang Tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian dilakukan pembersihan lahan terhadap Bidang Tanah milik Penggugat, adapun diantaranya Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembongkaran terhadap bangunan permanen dan semi permanen milik Penggugat yang ada diatas Bidang Tanah milik Penggugat;
- Bahwa benar yang menjadi kewajiban pembayaran Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69/30 Maret 2016 adalah dengan perincian sebagai berikut;

Keterangan	Jumlah Pembayaran	Jatuh Tempo Tanggal Pembayaran
Pembayaran Tahap I	Rp. 500.000.000,-	10 Mei 2016
Pembayaran Tahap II	Rp. 500.000.000,-	10 Juni 2016
Pembayaran Tahap III	Rp. 500.000.000,-	10 Juli 2016
Pembayaran Tahap IV	Rp. 500.000.000,-	10 Agustus 2016
Pembayaran Tahap V	Rp. 800.000.000,-	10 September 2016

**Jumlah Yang Harus Dibayar Rp.2.800.000.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)**

- Bahwa benar Tergugat I untuk atas nama/mewakili Tergugat II telah membayarkan sejumlah uang dengan cara pembayaran sebanyak 10 (sepuluh) kali tahapan atau cicilan kepada Penggugat yaitu dengan jumlah sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), sehingga pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga sisa kewajiban pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah Rp.2.098.250.000,- (dua milyar sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);



- Bahwa benar Tergugat I untuk atas nama/mewakili Tergugat II melakukan pembayaran dengan menggunakan Bilyet Giro Bank Tabungan Negara (BTN) sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu;

Pembayaran Bilyet Giro	Jumlah Pembayaran	Keterangan
Bilyet Giro Bank BTN No. TM 511811 Tanggal 03 November 2016	Rp. 500.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-10)
Bilyet Giro Bank BTN No. TM 511812 Tanggal 03 November 2016	Rp. 500.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-11)
Bilyet Giro Bank BTN No. TM 511813 Tanggal 03 November 2016	Rp. 700.000.000,-	Rekening Giro Telah Ditutup (Vide, Bukti P-12)

Namun ternyata pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan penolakan dan menerangkan bahwa rekening giro atas nama PT. Cakrawala Karya Kinakas yang menerbitkan Bilyet Giro tersebut telah dilakukan penutupan rekening giro;

- Bahwa benar setelah kurang lebih +2 (dua) tahun Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69/30 Maret 2016 ditandatangani, Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya dimana pembayaran pelunasannya harus dilakukan paling lama pada tanggal 20 September 2016, sehingga menurut dalil Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat atas kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69/30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa secara hukum cukup jelas dan beralasan hukum, bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 69/30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Setu Santoso, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor/Turut Tergugat, sehingga Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifisir melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), oleh karenanya petitum Penggugat No. 2 dimana Penggugat memohon agar Pengadilan Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat No. 3 dimana Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Setu Santoso, S,H, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor / Turut Tergugat, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, maka petitum Penggugat No. 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat No. 2 dan 3 telah dikabulkan maka cukup beralasan hukum jika petitum No. 4 dimana Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I selaku Direktur pada Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat sepenuhnya dan peritum No. 5 gugatan Penggugat dimana Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan obyek jual beli kembali menjadi milik Penggugat yakni:

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 584/Cikodom, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10500/1987 terdaftar atas nama Tuan H. TAHRIM, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 589/Cikodom seluas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10462/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 583/Cikodom seluas 1.387 M2 (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10501/1987 terdaftar atas nama Tuan IIK SAPUTRA, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 582/Cikodom seluas 2.790 M2 (dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10502/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang Tanah Persil Nomor 60.S.II, C Desa Nomor 289, seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Uni
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Isna Ruzila



- Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebelah Barat : Kali Cikodom
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, C Desa Nomor 628, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Nasip
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Tisna/Lisnawati
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 628, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 86/1989, seluas 800 M2 (delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Sujatmoko/Lisnawati
  - Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Adang
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Djulaemi

sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa, dalam terhadap petitum gugatan Penggugat No. 6 dan 7, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam sidang pembuktian di persidangan, Penggugat hanya mendalilkan adanya kerugian tanpa dibuktikan secara rinci berdasarkan bukti-bukti yang nyata timbulnya kerugian, sehingga petitum gugatan Penggugat No. 6 yang memohon agar pengadilan menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan petitum gugatan Penggugat No. 7 yang memohon agar pengadilan menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) harus ditolak;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai Petitum Penggugat No. 8 yang memohon agar putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi, dikarenakan Majelis Hakim tidak melihat adanya hal-hal yang bersifat eksepsional sebagaimana yang





dimaksud dalam Pasal 180 HIR, maka tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu, dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka cukup beralasan hukum jika kepada Turut Tergugat diperintahkan tunduk dan patuh atas putusan a quo dan Majelis berpendapat cukup berdasar hukum jika petitum Penggugat No. 9 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum dikabulkan dan sebagian lagi ditolak maka haruslah gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 69 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Setu Santoso, S.H, M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I selaku Direktur pada Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
6. Menyatakan obyek jual beli kembali menjadi milik Penggugat yakni:
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 584/Cikodom, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10500/1987 terdaftar atas nama Tuan H. TAHRIM, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 589/Cikodom seluas 950 M2 (Sembilan ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10462/1987 terdaftar atas nama Nyonya



SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 583/Cikodom seluas 1.387 M2 (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10501/1987 terdaftar atas nama Tuan IIK SAPUTRA, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 582/Cikodom seluas 2.790 M2 (dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 September 1987 Nomor: 10502/1987 terdaftar atas nama Nyonya SITI DJULAEMI, yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kec. Gunung Sindur, Desa/Kelurahan Cidokom;
- Sebidang Tanah Persil Nomor 60.S.II, C Desa Nomor 289, seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Uni
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Isna Ruzila
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Kali Cikodom
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, C Desa Nomor 628, seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Nasip
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Tisna/Lisnawati
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 628, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Mazazi
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Liu Tjhai Ha
- Sebidang Tanah Persil Nomor 29.D.I, Blok 005, C Desa Nomor 86/1989, seluas 800 M2 (delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Sujatmoko/Lisnawati
  - Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Adang
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Djulaemi



7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.4.046.000,- (empat juta empat puluh enan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari: Kamis, tanggal 4 Juli 2019, oleh kami: FIRMAN KHADAFI TJINDARBUMI, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, NUSI, S.H., M.H., dan LUCY ERMAWATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Juli 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut diatas didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh A. NURJAMAN, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

NUSI, S.H., M.H.

FIRMAN KHADAFI TJINDARBUMI, S.H.

LUCY ERMAWATI, S.H.

Panitera Pengganti,

A. NURJAMAN, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	:	Rp 30.000,-
- Biaya Proses	:	Rp 75.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp 2.900.000,-
- PNBP Panggilan	:	Rp. 15.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.000.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,-
- Redaksi	:	Rp. 10.000,-
- Meterai	:	Rp. 6.000,-
Jumlah	:	Rp 4.046.000,-