



PUTUSAN
Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ny. Siti Khodijah,St**, berkedudukan di Jalan Raya Bogor, Rt. 003/002, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sebagai **Penggugat I**;
2. **Tn.Eka Jatnika**, berkedudukan di Jalan Raya Bogor, Rt. 003/002, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sebagai **Penggugat II**;
3. **Tn. Iwa Darwita**, berkedudukan di Jalan Raya Anggrek Rt. 002/005, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sebagai **Penggugat III**;
4. **Ny. Erlin Susanti**, berkedudukan di Jalan Raya Anggrek Rt. 002/005, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sebagai **Penggugat IV**;

dalam hal ini para Penggugat memberikan kuasa kepada RITA, SH, dan R.Asmoro Wening, SH, Avokad, Pengacara dan Penasehat Hukum beralamat di RITA, ERWIN & REKAN, ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM yang berkedudukan di Jalan Irian Jaya No. 76, Rt 008/004 Kelurahan Depok Jaya Kecamatan Pancoran Mas, Depok I Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 April 2020 dibawah Nomor 400/Sk.Pdt/2020/Pn.Cbi ;

Lawan:



Tn. Sutikno, bertempat tinggal di Jalan Moc. Kahfi I Gang Sari, RT.
002/004, Kel. Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai

Tergugat;

Dendy Santoso, S.H., bertempat tinggal di Jalan Raya Bogor KM 44 No.
471, Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai **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 30 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Maret 2020 dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Februari 2016, telah dilakukannya pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 yang dibuat oleh dan dihadapan DENDY SANTOSO Notaris dan PAAT Di wilayah hukum Cibinong Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dengan total luas 2054 M2 di daerah Kabupaten Bogor, dengan perincian sebagai berikut :

1. **Aset tanah dengan luas keseluruhan 842 M2 yang terdiri dari 7 Kavling**

- a. Bidang I

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2695/Karadenan, seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas (29 -07-2015) Nomor 790/Karadenan/2015,

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 2.

b. Bidang II

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2696/Karadenan , seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas (29 -07-2015) Nomor 791/Karadenan/2015, Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 3.

c. Bidang III

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2697/Karadenan , seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas (29 -09-2015) Nomor 792/Karadenan/2015, Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 4.

d. Bidang IV

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2698/Karadenan , seluas 105 M2 (seratus lima meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal tujuh september dua ribu lima belas (07 -09-2015) Nomor 793/Karadenan/2015, Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 5.

e. Bidang V

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2700/Karadenan , seluas 73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan juli dua

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu lima belas (29-07-2015) Nomor 795/Karadenan/2015,
Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-
2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 7.

f. Bidang VI

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2701/Karadenan ,
seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana
ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan juli dua
ribu lima belas (29-07-2015) Nomor 796/Karadenan/2015,
Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-
2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 8.

g. Bidang VII

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2702/Karadenan ,
seluas 73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) sebagaimana
ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh sembilan juli dua
ribu lima belas (29-07-2015) Nomor 797/Karadenan/2015,
Sertifikat tanggal tujuh September dua ribu lima belas (07-09-
2015) dikenal sebagai Kaveling Blok C Nomor 9.

Ketujuhnya tertulis atas nama Ny. SITI KHODIJAH, ST.

Demikian berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah
tersebut yang menurut sifat, peruntukan dan undang-undang
dianggap sebagai benda tetap.

Ketujuhnya terletak di

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Bogor

Kecamatan : Cibinong

Kelurahan : Karadenan

Setempat dikenal sebagai kampung Pisang , Rt. 005/07.

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. **Asset tanah dengan luas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses Pemecahan dari Sertifikat Induk**

sebagai berikut :

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2671/Karadenan , seluas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh satu April dua ribu lima belas (21-04-2015) Nomor 636/Karadenan/2015, Sertifikat tanggal dua puluh sembilan September dua ribu lima belas (29-09-2015) tertulis atas nama EKA JATNIKA yang saat ini sudah pecah menjadi :

1. SHM No. 3288 seluas 77 m2
2. SHM No. 3289 seluas 70 m2
3. SHM No. 3290 seluas 73 m2
4. SHM No. 3291 seluas 74 m2

Kesemuanya atas nama Eka Jatnika

Demikian berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukan dan undang-undang dianggap sebagai benda tetap.

Yang terletak di

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Bogor

Kecamatan : Cibinong

Kelurahan : Karadenan

Setempat dikenal sebagai kampung Pisang , Rt. 005/07.



3. **Asset tanah dengan luas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses Pemecahan dari Sertifikat Induk sebagai berikut**
Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 2670/Karadenan , seluas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal dua puluh satu April dua ribu lima belas (21-04-2015) Nomor 637/Karadenan/2015, Sertifikat tanggal dua puluh sembilan September dua ribu lima belas (29-09-2015) tertulis atas nama IWA DARTIWA

Demikian berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukan dan undang-undang dianggap sebagai benda tetap.

Yang terletak di

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Bogor

Kecamatan : Cibinong

Kelurahan : Karadenan

Setempat dikenal sebagai kampung Pisang , Rt. 005/07.

2. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Tergugat telah berjanji akan membayar Tanah Penggugat secara mencil atau bertahap sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Pasal 3 PPJB No. 27 Tanggal 29 Februari 2016) Adapun perinciannya sebagai berikut :
 1. Pembayaran Pertama (Tanda jadi sebesar) Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)
 2. Pembayaran Kedua sebesar Rp. 1.600.000.000,- (Satu milyar enam ratus juta) yang akan dilakukan dengan 6 termin, yaitu :



- a. Tanggal 26 Maret 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
 - b. Tanggal 11 Mei 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
 - c. Tanggal 27 Juni 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
 - d. Tanggal 12 Agustus 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
 - e. Tanggal 27 September 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
 - f. Tanggal 27 Oktober 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
3. Bahwa sebagai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut selanjutnya Penggugat menyerahkan legalitas (sertikat-sertifikat, beberapa IMB dan dokumen dokumen lainnya) asset asset dimaksud dan dititipkan kepada DENDY SANTOSO, SH (Turut Tergugat) selaku notaris yang telah ditunjuk bersama untuk membantu proses pengalihan hak atas asset asset dan calon pembeli (Saudara SUTIKNO) melakukan pembayaran Pertama (Tanda jadi sebesar) Rp. 250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah)
4. Bahwa dokumen-dokumen yang dititipkan kepada DENDY SANTOSO , SH (Turut Tergugat) selaku notaris adalah sebagai berikut :

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 2671/Karadenan seluas 655 M2 atas nama Eka Jatnika yang saat ini sudah pecah menjadi 4 buah sertifikat , masing-masing :

- 1.1. SHM No. 3288 seluas 77 m2
- 1.2. SHM No. 3289 seluas 70 m2
- 1.3. SHM No. 3290 seluas 73 m2
- 1.4. SHM No. 3291 seluas 74 m2

Kesemuanya atas nama Eka Jatnika

2. SHM No. 2697, SHM No. 2701, SHM No. 2698, SHM No. 2700, SHM. 2696, SHM. No. 2695 dan SHM No. 2702/Karadenan atas nama **Ny. SITI KHODIJAH, ST.**

3. Asli SPPT Th 2015
4. Asli STTS Th. 2016 (2 lembar)
5. Foto Copy KK dan surat nikah
6. Asli tanda terima (BPN)
7. 11 IIPT Lengkap
8. 5 IIPT Kurang halaman belakang
9. Blok Plan
10. Akta Jalan
11. Ijin Lingkungan
12. Asli 14 IMB lengkap
13. Asli 1 IMB kurang halaman belakang
14. Asli IMB sebanyak 19 Kaveling dengan No. 549a, 565a, 554a, 545a, 549a, 552a, 567a, 558a, 561a, 555a, 553a, 564a, 547a, 560a, 556a, 559a, 557a, 551a, 566a

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana tanda penerimaan berkas tertanggal 18 Februari 2016 dan 25 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT DENDY SANTOSO

5. Bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Penggugat untuk pembayaran Kedua untuk periode Tanggal 26 Maret 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) dan periode Tanggal 11 Mei 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah).
6. Bahwa sebagaimana Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 Tanggal 29 Februari 2016, Apabila Pihak Kedua (Tergugat) tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti tercantum dalam Pasal 3 dalam batas waktu sebagaimana disepakati maka Pihak Kedua akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) perbulan dari jumlah yang tertunggak;
7. Bahwa akan tetapi keterlambatan Tergugat telah melebihi sampai bulan berikutnya pembayaran kedua periode kedua (periode tanggal Tanggal 11 Mei 2016 sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah), sehingga mengacu kepada pasal 3 bahwa Pihak Pertama (Penggugat) berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dan pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua (Tergugat) akan dikembalikan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari yang telah dibayarkan Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat);
8. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut, oleh Penggugat telah melakukan, teguran- teguran secara lisan, melalui telepon maupun menemui langsung Tergugat untuk segera membayar sesuai termin

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran yang telah disepakati terhadap Penggugat, akan tetapi Tergugat selalu beralasan akan segera membayarnya dan pada akhirnya Tergugat menyampaikan ketidakmampuannya untuk melanjutkan jual beli dengan Penggugat, dan selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat menyepakati akan membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomo27 Tanggal 29 Februari 2016 selanjutnya akan melakukan pembaharuan perjanjian tanggal 12 Maret 2018, sebagaimana surat Pernyataan Tergugat tentang Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 , tertanggal 09 Februari 2018;

9. Bahwa atas kesepakatan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016, Penggugat telah mengembalikan uang muka yang diterimanya dari Tergugat , dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk meniadakan denda sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PPJB No. 27 Tanggal 29 Februari 2018;

10. Bahwa melalui surat pernyataan tertanggal 26 Maret 2019 Tergugat mengizinkan Penggugat untuk mengambil surat-surat yang ada di Notaris DENDI SANTOSO, SH. (Turut Tergugat);

11. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dari Tergugat tertanggal 26 Maret 2019, dan persetujuan dari Tergugat maka Pengugat mengambil sebagian dari dokumen-dokumen yang dititipkan pada kantor Notaris DENDY SANTOSO, SH (Turut Tergugat) berupa :

1. SHM No. 2697, SHM No. 2701, SHM No. 2698, SHM No. 2700, SHM. 2696, SHM. No. 2695 dan SHM No. 2702 atas nama **Ny. SITI KHODIJAH, ST.**

Sehingga masih tersisa beberapa dokumen yang masih ada di kantor Notaris Dendy Santoso, SH, yaitu :

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 2671/Karadenan seluas 655 M2 atas nama Eka Jatnika yang saat ini sudah pecah menjadi 4 buah sertifikat , masing-masing :

1.1. SHM No. 3288 seluas 77 m2

1.2. SHM No. 3289 seluas 70 m2

1.3. SHM No. 3290 seluas 73 m2

1.4. SHM No. 3291 seluas 74 m2

Kesemuanya atas nama Eka Jatnika

2. AAsli SPPT Th 2015

3. Asli STTS Th. 2016 (2 lembar)

4. Foto Copy KK dan surat nikah

5. Asli tanda terima (BPN)

6. 11 IIPT Lengkap

7. 5 IIPT Kurang halaman belakang

8. Blok Plan

9. Akta Jalan

10. Ijin Lingkungan

11. Asli 14 IMB lengkap

12. Asli 1 IMB kurang halaman belakang

13. Asli IMB sebanyak 19 Kaveling dengan No. 549a, 565a, 554a, 545a, 549a, 552a, 567a, 558a, 561a, 555a, 553a, 564a, 547a, 560a, 556a, 559a, 557a, 551a, 566a

Sebagaimana tanda penerimaan berkas tertanggal 18 Februari 2016 dan 25 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT DENDY SANTOSO ;

12. Bahwa pada tahun 2020 sesudah rencana pembaharuan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak juga teralisasi, dan dengan

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya kesepakatan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud, sebagaimana Surat pernyataan Tergugat tertanggal 09 Februari 2018 dan surat pernyataan tertanggal 26 Maret 2019 Tergugat mengizinkan Penggugat untuk mengambil surat-surat yang ada di Notaris DENDI SANTOSO, SH. (Turut Tergugat);

13. selanjutnya Penggugat menghadap kepada Turut Tergugat (Notaris DENDY SANTOSO, SH.) Untuk meminta agar berkas-berkas yang masih ada pada pihak notaris dikembalikan akan tetapi Turut Tergugat meminta adanya suatu penetapan Pengadilan;

14. Bahwa karena Tergugat lalai/wanprestasi melaksanakan kewajibannya memenuhi pembayaran maka Penggugat mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan DENDY SANTOSO, Notaris Cibinong Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dan menyatakan tidak mengikat lagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud serta memerintahkan agar Turut Tergugat (DENDY SANTOSO, SH) Notaris yang untuk mengembalikan seluruh berkas-berkas yang masih ada padanya dan atau disimpan padanya;

15. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016 sudah tidak lagi memberikan keuntungan bagi Penggugat sebagaimana tertuang dalam prinsip-prinsip Perjanjian yang Tujuan dilakukannya Perjanjian adalah untuk memberikan dan saling menguntungkan para Pihak yang mengikatkan diri;

16. Bahwa berdasarkan dalil dalil yang Penggugat uraikan adalah berdasarkan hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian pengikatan jual beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016, antara Penggugat dengan Tergugat disamping Penggugat sudah melaksanakan

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keajiban sebagai syarat pembatalan mengembalikan Uang Muka/Tanda jadi dan sudah diterima dengan baik oleh saudara Tergugat (Sutikno);

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya pengadilan Negeri Cibinong berkenan memeriksa dan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah lalai/wanprestasi melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 Tanggal 29 Februari 2016 ;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan DENDY SANTOSO, SH Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor Batal dan tidak mengikat lagi kepada para Pihak (Antara Penggugat dan Tergugat) karena lalai/wanprestasinya Tergugat karena tidak dipenuhinya pembayaran oleh Tergugat;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (DENDY SANTOSO, SH) Notaris dan PPAT Cibinong Kabupaten Bogor untuk mengembalikan seluruh dokumen-dokumen yang masih ada dalam penguasaanya untuk diserahkan kepada Tergugat, berupa :
 1. SHM No. 2671/Karadenan seluas 655 M2 atas nama Eka Jatnika yang saat ini sudah pecah menjadi 4 buah sertifikat , masing-masing :
 - 1.1. SHM No. 3288 seluas 77 m2
 - 1.2. SHM No. 3289 seluas 70 m2
 - 1.3. SHM No. 3290 seluas 73 m2
 - 1.4. SHM No. 3291 seluas 74 m2Kesemuanya atas nama Eka Jatnika
 2. AAsli SPPT Th 2015
 3. Asli STTS Th. 2016 (2 lembar)

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy KK dan surat nikah
5. Asli tanda terima (BPN)
6. 11 IIPT Lengkap
7. 5 IIPT Kurang halaman belakang
8. Blok Plan
9. Akta Jalan
10. Ijin Lingkungan
11. Asli 14 IMB lengkap
12. Asli 1 IMB kurang halaman belakang
13. Asli IMB sebanyak 19 Kaveling dengan No. 549a, 565a, 554a, 545a, 549a, 552a, 567a, 558a, 561a, 555a, 553a, 564a, 547a, 560a, 556a, 559a, 557a, 551a, 566a

Sebagaimana tanda penerimaan berkas tertanggal 18 Februari 2016 dan 25 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT DENDY SANTOSO;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding;
7. Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah sebanyak tiga kali berturut-turut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga majelis berpendapat persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat, sedangkan Tergugat hadir sendiri dipersidangan ;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Agustus 2020, 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 sejak persidangan tanggal 11 Agustus 2020 Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakilnya untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada persidangan pembacaan gugatan Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat tidak hadir dan tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

- P-1 : Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016;
- P-2.a : Fotocopy Tanda Terima Berkas tertanggal 18 Februari 2016;
- P-2.b : Fotocopy Tanda Terima Berkas tertanggal 25 Februari 2016;
- P-3 : Fotocopy Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 25 Agustus 2016;
- P-4 : Fotocopy Kwitansi tertanggal 19 Januari 2016;
- P-5 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 09 Februari tentang Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No. 27;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-6 : Fotocopy Surat Pernyataan Sutikno (Tergugat) tertanggal 26 Maret 2019;
- P-7 : Fotocopy Surat Tertanggal 20 Januari 2020 yang dari Rita, Erwin & Rekan selaku Kuasa Hukum Penggugat Perihal: Pembatalan PPJB No. 27 tanggal 29 Februari 2016 yang ditujukan kepada Turut Tergugat;
- P-8 : Fotocopy Surat Dari Notaris/PPAT Dendy Santoso, S.H./Turut Tergugat tertanggal 03 Februari 2020;
- P-9 : Fotocopy surat pernyataan Eka Jatnika, Siti Khotijah, SE, Iwa Dartiwa dan Erlin Susanti tertanggal Jakarta 15 Oktober 2020;
- P-10 : Fotocopy Surat Kuasa Eka Jatnika kepada Dedi Iskandar, tertanggal 3 Januari 2020;
- P-11 : Fotocopy Screenshoot pembicaraan antara Dendi Iskandar dengan Notaris dendi (turut Tergugat);

Terhadap surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, Bukti surat P-2.a, P-4, P-5, P-8, P-9 dan P-10 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan bukti P-1, P-2.b, P-3, P-6, P-7 dan P-11 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi DEDY ISKANDAR**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat II tahun 2014 pada saat ada proyek Perumahan di Depok Sektor I dan saksi membantu dalam proyek di Cikaret;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2019 saksi bertemu lagi dengan Penggugat II di Karadenan pada saat take off kepada Tergugat yang membeli secara termin, DP perjanjian Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dibayar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Notaris Dendy Santoso, S.H. (Turut Tergugat) dan setelah termin 1 Tergugat tidak ada melakukan pembayaran lagi sehingga dibuatlah sehingga dibuatlah Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa Penggugat II yang menyuruh Tergugat untuk membuat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lalu Penggugat II mengembalikan DP kepada Tergugat sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Tanggal 19 Desember 2019 Penggugat II datang ke kantor Turut Tergugat untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, saat itu Penggugat II ditemui oleh staf Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat II kesulitan untuk meminta surat-surat yang dititip kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Ketika kami datang ke kantor Turut Tergugat, beliau menyuruh Penggugat II untuk membuat Surat Permohonan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa pada tanggal 3 Januari 2020, Penggugat II membuat Surat Kuasa kepada saksi untuk mengambil surat-surat Para Penggugat yang berada di kantor Notaris Turut Tergugat;
- Bahwa Surat-surat Para Penggugat yang diserahkan kepada Turut Tergugat dibuatkan tanda terimanya yang terdiri dari: Sertifikat asli atas nama Penggugat II, IMB ada beberapa buah dan Sertifikat yang lain;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak mau untuk diajak bertemu dengan Turut Tergugat, Tergugat sudah lepas tangan;
 - Bahwa pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga dikehendaki oleh Penggugat I, III dan IV, saksi tahu pasti karena saksi pernah ke toko Penggugat II dan bertemu dengan isteri Penggugat II yaitu Penggugat I, beliau setuju dengan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
 - Bahwa ditanah tersebut ada rumah dan sudah ada yang terjual;
 - Bahwa saksi terakhir ke lokasi tersebut ± 2 bulan yang lalu;
 - Bahwa jual beli rumah tersebut melalui KPR Bank;
 - Bahwa menurut Penggugat II Tergugat baru menyerahkan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tetapi sisanya tidak dibayar oleh Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah melihat bukti kwitansi pengembalian uang sejumlah Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) untuk Tergugat;
2. **Saksi EFFENDI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kerja di Media, dan saksi pernah datang kekantor Turut Tergugat bersama wartawan SCTV tetapi Turut Tergugat tidak berada di kantor;
 - Bahwa saksi membeli rumah di hook, ada kelebihan tanah seluas 24 m2 tetapi kelebihan luas tanahnya tidak tercantum didalam sertifikat;
 - Bahwa saksi membeli rumah dari Pak Hasan (Kontraktor) type 36/72 dan karena letaknya berada di hook sehingga ada kelebihan tanah;
 - Bahwa saksi membeli rumah tersebut dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Sertifikat atas nama Iwa (Penggugat III);
 - Bahwa Sertifikat rumah saksi sudah dipecah per rumah;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada beberapa orang yang membeli rumah dari Tergugat tetapi rumahnya tidak dibangun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 26 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) berturut-turut Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan, mengirimkan kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan dan atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengadili perkara *a quo*, maka perkara dilanjutkan secara *contradictoir* tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat sejak persidangan tanggal 11 Agustus 2020 Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakilnya untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 29 Februari 2016, telah dilakukannya pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 yang dibuat oleh dan dihadapan DENDY SANTOSO Notaris dan PAAT Di wilayah hukum Cibinong

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dengan total luas 2054 M2 di daerah Kabupaten Bogor, dengan perincian sebagai berikut:

1. Aset tanah dengan luas keseluruhan 842 M2 yang terdiri dari 7 Kavling yang terdiri dari 7 buah sertifikat Hak Milik, semuanya tertulis atas nama Ny. SITI KHODIJAH, ST dan terletak di Kelurahan Keradenan, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
2. **Asset tanah dengan luas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses Pemecahan dari Sertifikat Induk berupa** sertifikat Hak Milik No. 2671/Karadenan, seluas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi) tertulis atas nama EKA JATNIKA yang saat ini sudah pecah menjadi :
 - SHM No. 3288 seluas 77 m2
 - SHM No. 3289 seluas 70 m2
 - SHM No. 3290 seluas 73 m2
 - SHM No. 3291 seluas 74 m2Kesemuanya atas nama Eka Jatnika
3. **Asset tanah dengan luas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses Pemecahan dari Sertifikat Induk berupa:** sertifikat Hak Milik No. 2670/Karadenan, seluas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) tanggal 29-09-2015 tertulis atas nama IWA DARTIWA ;
 - Bahwa dalam perjanjian tersebut, Tergugat telah berjanji akan membayar Tanah Penggugat secara mencicil atau bertahap sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Pasal 3 PPJB No. 27 Tanggal 29 Februari 2016);
 - Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut Penggugat menyerahkan legalitas (sertikat-sertifikat, beberapa IMB dan

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen dokumen lainnya) asset asset dimaksud dan dititipkan kepada DENDY SANTOSO, SH (Turut Tergugat) selaku notaris yang telah ditunjuk bersama untuk membantu proses pengalihan hak atas asset asset dan calon pembeli (Saudara SUTIKNO) melakukan pembayaran Pertama (Tanda jadi sebesar) Rp. 250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa dokumen-dokumen yang dititipkan kepada DENDY SANTOSO , SH (Turut Tergugat) selaku notaris adalah sebagai berikut:

1. SHM No. 2671/Karadenan seluas 655 M2 atas nama Eka Jatnika yang saat ini sudah pecah menjadi 4 buah sertifikat masing-masing:
 - SHM No. 3288 seluas 77 m2
 - SHM No. 3289 seluas 70 m2
 - SHM No. 3290 seluas 73 m2
 - SHM No. 3291 seluas 74 m2Kesemuanya atas nama Eka Jatnika
2. SHM No. 2697, SHM No. 2701, SHM No. 2698, SHM No. 2700, SHM. 2696, SHM. No. 2695 dan SHM No. 2702/Karadenan atas nama **Ny. SITI KHODIJAH, ST.**
3. Asli SPPT Th 2015
4. Asli STTS Th. 2016 (2 lembar)
5. Foto Copy KK dan surat nikah
6. Asli tanda terima (BPN)
7. 11 IIPT Lengkap
8. 5 IIPT Kurang halaman belakang
9. Blok Plan
10. Akta Jalan
11. Ijin Lingkungan
12. Asli 14 IMB lengkap
13. Asli 1 IMB kurang halaman belakang

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



14. Asli IMB sebanyak 19 Kaveling dengan No. 549a, 565a, 554a, 545a, 549a, 552a, 567a, 558a, 561a, 555a, 553a, 564a, 547a, 560a, 556a, 559a, 557a, 551a, 566a

- Bahwa ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dan keterlambatan Tergugat telah melebihi sampai bulan berikutnya pembayaran kedua periode kedua (periode tanggal Tanggal 11 Mei 2016, dengan mengacu kepada pasal 3 bahwa Pihak Pertama (Penggugat) berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dan pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua (Tergugat) akan dikembalikan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari yang telah dibayarkan Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat);
- Bahwa Penggugat menegur Tergugat beberapa kali agar melunasi kewajibannya tetapi Tergugat tidak mengindahkannya pada akhirnya Tergugat menyatakan tidak mampu melanjutkan jual beli;
- Bahwa tertanggal 09 Februari 2018 Tergugat membuat surat pernyataan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27;
- Bahwa atas kesepakatan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016, Penggugat telah mengembalikan uang muka yang diterimanya dari Tergugat, dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk meniadakan denda sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PPJB No. 27 Tanggal 29 Februari 2018;
- Bahwa Tergugat telah menyetujui/mengijinkan Penggugat untuk mengambil surat-surat yang ada di Notaris DENDI SANTOSO, SH. (Turut Tergugat) dan Penggugat telah mengambil sebagian dokumen yang dititipkan kepada Turut Tergugat ;
- Bahwa saat ini masih ada dokumen milik Penggugat yang disimpan Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat sudah berusaha untuk meminta dokumen milik Penggugat yang disimpan oleh Turut Tergugat, akan tetapi Turut Tergugat meminta penetapan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Dedi Iskandar
2. Effendi yang di dengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Perjanjian Pengikata Jual Beli No 27 tanggal 29 Febuari 2016 antara Penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Dendi Santoso (Turut Tergugat) terhadap 3 bidang tanah masing-masing berupa :

- Aset tanah dengan luas keseluruhan 842 M2 yang terdiri dari 7 Kavling yang terdiri dari 7 buah sertifikat Hak Milik, semuanya tertulis atas nama Ny. SITI KHODIJAH, ST dan terletak di Kelurahan Keradenan, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Asset tanah dengan luas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses Pemecahan dari Sertifikat Induk berupa sertifikat Hak Milik No. 2671/Karadenan, seluas 655 M2 (Enam ratus lima puluh lima meter persegi tertulis atas nama EKA JATNIKA yang saat ini sudah pecah menjadi :
 - SHM No. 3288 seluas 77 m2
 - SHM No. 3289 seluas 70 m2
 - SHM No. 3290 seluas 73 m2
 - SHM No. 3291 seluas 74 m2Kesemuanya atas nama Eka Jatnika
- Asset tanah dengan luas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terdiri dari 6 (Enam) Kaveling, saat ini dalam Proses

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemecahan dari Sertifikat Induk berupa: sertifikat Hak Milik No. 2670/Karadenan, seluas 557 M2 (Lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) tanggal 29-09-2015 tertulis atas nama IWA DARTIWA I seluas 842 M2 (delapan ratus empat puluh dua meter persegi);

Dengan harga Rp. 1.850.000.000,00 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar dengan cara mencicil yaitu:

1. Pembayaran Pertama (Tanda jadi) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Pembayaran Kedua sebesar Rp. 1.600.000.000,- (Satu milyar enam ratus juta) yang akan dilakukan dengan 6 termin dari tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan Tanggal 27 Oktober 2016 dengan masing-masing termin sebesar Rp. 266.666.666,- (Dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti P-1 yang walaupun tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, namun adalah berkesesuaian dengan bukti surat dengan tanda bukti P-2a, P-2b, berupa tanda terima berkas tanggal 18 Februari 2016 dan tanggal 25 Februari 2016 yang menunjukkan bahwa dengan ditanda tangannya perjanjian perjanjian pengikatan jual beli Penggugat telah menyerahkan dokumen-dokumen sebagai kelengkapan jual beli yang diterima oleh Turut Tergugat serta keterangan saksi Dedy Iskandar antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikata jual beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dendy Santoso yang atas hal tersebut kemudian oleh Majelis Hakim ditarik kesimpulan berdasarkan persangkaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1915 KUH Perdata bahwasanya bukti tersebut adalah benar adanya;

Menimbang, bahwa setelah ditelaah secara seksama dalil - dalil gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim, didalilkan oleh Penggugat bahwa telah terjadi

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 antara para penggugat dengan Tergugat dan dalam perkara ini, oleh karena Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan dan memberikan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut, maka dengan berpedoman pada Pasal 238 RV jo. Pasal 1925 KUH Perdata, Majelis Hakim berpendapat dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut diakui oleh Tergugat, dan oleh karenanya menjadi bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Penggugat telah dapat membuktikan bahwa antara para penggugat dengan Tergugat telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah benar tergugat telah lalai/wanprestasi melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Npmpr 27 tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 memuat bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu:

1. Pembayaran pertama sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
 2. Pembayaran kedua dibayar sebanyak menyicil sebanyak 6 kali dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan dengan setiap bulannya sebesar Rp. 266.666.666,00 (dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam Rupiah), yang dimulai pada tanggal 26 Maret 2016 dan kedua pada tanggal 11 Mei 2016 dan seterusnya terakhir pada tanggal 27 Oktober 2016.....;
- Apabila Pihak Kedua lalai memenuhi kewajibannya maka Pihak Kedua dikenai bunga 1,5% (satu setengah persen) per bulan dari jumlah yang terlambat dibayar;

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila keterlambatan pembayaran melebihi samapai bulan berikutnya maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak, dan pembayaran yang telah dilakukan Pihak Pertama akan dikembalikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari yang telah dibayarkan Pihak Kedua

Menimbang, bahwa menurut bukti P-3 berupa Surat Pernyataan dari Edi Jatnika (Penggugat 2) tertanggal 25 Agustus 2016 memutuskan untuk mengakhiri pengikatan jual beli dengan Sutikno (Tergugat) karena tergugat telah melakukan wanprestasi dan Surat Pernyataan ini telah diterima oleh Turut Tergugat sebagai Notaris pembuat perjanjian, bukti ini didukung oleh bukti P-4 berupa Kwitansi penyerahan uang pengembalian Akad dari Edi Jatnika sebesar Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta Rupiah) kepada Sutigno (Tergugat) pada tanggal 19 Januari 2017; Hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Dedi Iskandar yang menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dengan setoran pertama Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) telah disetor, setelah itu Sutigno tidak pernah membayar cicilannya. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang, bahwa berdasar pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, begitu juga isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016, berlaku sebagai undang-undang bagi Para penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3 dan P-4 yang didukung oleh keterangan saksi telah ternyata bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kedua tahap pertama yang jatuh tempo pada tanggal 26 Maret 2016 sampai dengan tanggal 25 Agustus 2016 Tergugat tidak melakukan pembayaran pelunasan, sehingga menurut majelis Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016, dengan demikian petitum angka 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum angka 3 dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 yang dibuat oleh Tergugat (Sutikno) yang memohon kepada Notaris Dodi Santoso agar membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016, surat bukti ini didukung oleh P-6 berupa Surat Pernyataan dari Sutikno (Tergugat) tertanggal 26 Maret 2019 dan surat aslinya sudah diserahkan kepada Notaris Dedi Santoso yang pada pokoknya menyatakan “masa perjanjian Tergugat dengan Edi Jatnika sudah habis masa waktunya dan Sutikno tidak keberatan/mengijinkan Edi Jatnika (P.2) mengambil surat-surat yang ada di Notaris Dendi Santoso” dan kedua surat bukti tersebut didukung oleh keterangan saksi Dedi Iskandar yang menerangkan bahwa saksi bersama Penggugat pernah ke kantor Notari Dendi Santoso untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016;

Menimbang bahwa menurut bunyi Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dan bersesuaian dengan bukti P-5 yang didukung oleh P-6 dan keterangan saksi maka menurut Majelis Pihak Kedua (tergugat) mengakui dan setuju Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dibatalkan atau tidak berlaku lagi, dengan demikian adalah beralasan hukum untuk mengabulkan Petitum ke.3 gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Dendi Santoso SH, Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor batal dan tidak mengikat lagi kepada Para Pihak (antara Penggugat dan Tergugat) karena

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalai/wanprestasinya Tergugat karena tidak dipenuhinya pembayaran oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa tentang bukti P-7 berupa surat tertanggal 20 Januari 2020 dari Rita, Erwin & Rekan selaku Kuasa dari Penggugat kepada Notaris Dendy Santoso, SH perihal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dan pengambilan dokumen-dokumen terkait milik Penggugat, dan bukti P-8 berupa surat dari Notaris/PPAT Dendy Santoso, SH tertanggal 03 Februari 2020 yang merupakan balasan dari surat bukti P-7 yang pada pokoknya Notaris/PPAT Dendy Santoso, SH/Turut Tergugat bersedia mengembalikan semua dokumen-dokumen atau surat-surat atas tanah yang telah dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 yang telah dititipkan kepada Turut Tergugat, setelah diperlihatkan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dari Pengadilan Negeri setempat, hal ini juga didukung oleh keterangan saksi Dedy Iskandar yang menyatakan saksi bersama Penggugat II pernah datang ke kantor Turut Tergugat untuk mengambil surat-surat tanah yang dititipkan kepada Turut Tergugat namun Penggugat kesulitan untuk mendapatkannya;

Menimbang, bahwa surat bukti P-7 dan P-8 membuktikan bahwa setelah Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 Penggugat telah berusaha untuk melaporkan kepada Turut Tergugat sebagai Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 dan meminta dokumen-dokumen/surat-surat atas tanah yang dititipkan kepada Turut Tergugat, namun Turut Tergugat menyakan tidak keberatan menyerahkannya setelah diperlihatkan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 201 dari Pengadilan Negeri setempat (dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong);

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-11 berupa screenshots pembicaraan antara Dedy Iskandar dengan Notaris Dendy Susanto (Turut

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat), karena surat bukti ini merupakan fotocopy dari fotocopy tanpa didukung oleh alat bukti yang lain, maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa tentang bukti P-9 berupa surat kuasa tertanggal 15 Oktober 2020 dan bukti P-10 berupa surat kuasa dari Eka Jatnika kepada Dedy Iskandar tertanggal Jakarta, 3 Januari 2020, dimana kedua surat bukti ini dapat membuktikan bahwa dengan adanya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Dendy Santoso pihak Penggugat telah berusaha untuk mengambil berkas/dokumen yang disimpan oleh Notaris Dendy Santoso (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa menurut putusan Mahkamah Agung Nomor 1642.K/Pdt/2015 yang menggariskan kaedah hukum "dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;

Menimbang, bahwa peran Notaris sebagai Turut Tergugat adalah sebagai pelengkap gugatan saja, namun tetap wajib tunduk dan taat/patuh terhadap putusan Hakim, yang harus dilakukan Notaris/Kantor Notaris sebagai Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh Hakim, karena sebenarnya pihak yang berperkara secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat (Dikutip dari tulisan Hukum online.com);

Menimbang, bahwa dengan batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 27 tanggal 29 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat maka Notaris dan PPAT Dendy Santoso sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini wajib untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini dengan memerintahkan kepada Turut Tergugat (DENDY SANTOSO, SH) Notaris dan PPAT Cibinong

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor untuk mengembalikan seluruh dokumen-dokumen yang masih ada dalam penguasaannya untuk diserahkan kepada Tergugat, berupa :

1. SHM No. 2671/Karadenan seluas 655 M2 atas nama Eka Jatnika yang saat ini sudah pecah menjadi 4 buah sertifikat , masing-masing :

1.1. SHM No. 3288 seluas 77 m2

1.2. SHM No. 3289 seluas 70 m2

1.3. SHM No. 3290 seluas 73 m2

1.4. SHM No. 3291 seluas 74 m2

Kesemuanya atas nama Eka Jatnika

2. Asli SPPT Th 2015

3. Asli STTS Th. 2016 (2 lembar)

4. Foto Copy KK dan surat nikah

5. Asli tanda terima (BPN)

6. 11 IIPT Lengkap

7. IIPT Kurang halaman belakang

8. Blok Plan

9. Akta Jalan

10. Ijin Lingkungan

11. Asli 14 IMB lengkap

12. Asli 1 IMB kurang halaman belakang

13. Asli IMB sebanyak 19 Kaveling dengan No. 549a, 565a, 554a, 545a, 549a, 552a, 567a, 558a, 561a, 555a, 553a, 564a, 547a, 560a, 556a, 559a, 557a, 551a, 566a;

Sebagaimana tanda penerimaan berkas tertanggal 18 Februari 2016 dan 25 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT DENDY SANTOSO;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian perimbangan diatas menurut Majelis petitum ke 4 gugatan penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dengan sekedar perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet atau banding, hal ini menurut Majelis hakim belum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Rbg. Sehingga terhadap petitum angka 6 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa karena Petitum Penggugat sebagian tidak dapat dikabulkan/ditolak, maka Petitum 1 Majelis Hakim mengabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian Petitum gugatan Penggugat dikabulkan, dan Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Memperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta pasal-pasal dari Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah lalai/wanprestasi melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 Tanggal 29 Februari 2016;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 29 Februari 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan DENDY SANTOSO, S.H. Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batal dan tidak mengikat lagi kepada Para Pihak (Antara Penggugat dan Tergugat) karena lalai/wanprestasinya Tergugat karena tidak dipenuhinya pembayaran oleh Tergugat;

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (DENDY SANTOSO, SH) Notaris dan PPAT Cibinong Kabupaten Bogor untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang sampai putusan ini sebesar Rp. 1.565.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 9 November 2020, oleh kami, Rina Zain, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhianawati, S.H., M.H. dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 31 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 16 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ida Lestari, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Rina Zain, S.H.

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Halaman 32 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ida Lestari, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	1.400.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
- Biaya Kirim Wesel	Rp.	14.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Meterai Putusan	Rp.	6.000,00 +

J u m l a hRp. 1.565.000,00

Terbilang: (Satu juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah).

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)