



**P U T U S A N**

Nomor :113/Pdt.G/2016/PNBtm.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**EKA SAFITRI**, Perempuan, pemegang KTP No. 2171034908789017, pekerjaan wiraswasta, alamat Tiban I Blok D No. 31 Batam;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Hartono, SH dan kawan-kawan, para Advokat yang berkantor pada Edy Hartono & Warodat Law Firm berkedudukan di Jalan Gajah Mada Komplek Tiban Center Blok C No. 4 Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2016, selanjutnya disebut sebagai.....

**Penggugat;**

**L a w a n :**

**PT. BATAM RIAU BERTUAH**, Perusahaan Pengembang Perumahan yang berkedudukan di Komplek Ruko Anggrek Sari Commercial Centre No. 8-9 Kecamatan Batam Kota, Batam,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Nixon Situmorang, SH, MH dan kawan-kawan, para Advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum Niko Nixon Situmorang, SH, MH & Partners yang beralamat di Gedung Perkantoran First City Blok B1 No. 36 Batam Centre Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai .....

**Tergugat;**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan oleh kedua pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 13 Mei 2016 di bawah register nomor 113/Pdt.G/2016/PNBtm., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

*Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Konsumen Pemesan Unit Rumah Sederhana Blok O Nomor 16 Type 36/72 Hook Perumahan Tiban Riau Bertuah 2, luas tanah 108 M<sup>2</sup> disepakati seharga **Rp. 166.600.000,-** (seratus enam puluh enam juta ratus ribu rupiah) berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 November 2012 pada perumahan BATAM RIAU BERTUAH 2 yang dikembangkan oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT berkewajiban membayar uang muka sebesar **Rp. 31.350.000,00-** (tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan apabila unit rumah telah selesai dibangun maka PENGGUGAT dapat melunasinya seketika maupun pembiayaan melalui KPR.
2. Bahwa setelah dihitung ulang ternyata luas tanah sebenarnya hanyalah 106 M<sup>2</sup>, sehingga uang muka yang harus dibayar PENGGUGAT secara angsur semula ditentukan sebesar - Rp. 31.350.000,- selanjutnya ditentukan menjadi **Rp. 30.550.000,-** (tiga puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa seiring berjalannya angsuran, PENGGUGAT sering meninggalkan Batam untuk bekerja ke Singapura namun demikian unit rumah tersebut hingga bulan Agustus 2015 masih belum siap 100% karena daun pintu dan candela belum dipasang dan rumah belum dilakukan pengecatan, sedangkan PENGGUGAT tetap rutin membayar angsuran kewajiban yang ditentukan sehingga uang muka rumah tersebut telah lunas;
4. Bahwa sekitar awal Oktober 2015 PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk membahas tentang rencana pembelian unit rumah tersebut karena bangunan telah hampir siap, akan tetapi TERGUGAT justru menyampaikan tidak dapat lagi menjual rumah tersebut kepada PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT telah 2 (dua) kali mengundang PENGGUGAT secara resmi melalui SURAT TERCATAT untuk pelaksanaan proses wawancara KPR namun tidak pernah hadir, sedangkan PENGGUGAT merasa tidak pernah menerima undangan apapun dari TERGUGAT;
5. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya pada tanggal 17 Oktober 2015 menyampaikan surat kesanggupan melunasi harga unit rumah secara TUNAI berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 November 2012, sehingga PENGGUGAT meminta konfirmasi kesediaan TERGUGAT untuk dapat menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN

Halaman2dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.

#### 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

JUAL BELI (PPJB) berikut kuasa untuk mengalihkan hak atas unit rumah yang telah dipesan bersamaan dengan pembayaran pelunasan harga rumah pada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh TERGUGAT, namun surat tersebut diabaikan TERGUGAT;

6. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2015 kuasa hukum PENGGUGAT kembali mengirim surat untuk meminta konfirmasi kembali atas isi surat sebelumnya, dan atas surat tersebut TERGUGAT mengundang Kuasa Hukum PENGGUGAT ke kantor TERGUGAT untuk melakukan musyawarah, akan tetapi dalam musyawarah tersebut TERGUGAT justru bermaksud merubah harga unit rumah yang semula disepakati sebesar Rp. 165.400.000,- (seratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) menjadi sesuai harga yang ditentukan TERGUGAT yakni Rp. 247.600.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) sehingga PENGGUGAT merasa keberatan atas penentuan harga secara sepihak oleh TERGUGAT;
7. Bahwa pada tanggal 06 November 2015, PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya mengirim surat untuk mengundang TERGUGAT untuk mencari solusi yang lebih baik namun TERGUGAT tidak pernah bersedia hadir dalam undangan tersebut, sehingga pada tanggal 03 Desember 2015, PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya mengirim somasi segera dilaksanakannya proses Jual beli maupun pemberian Kuasa Pengalihan / Kuasa Menjual sehubungan dengan telah dilunasinya uang muka yang menjadi kewajiban konsumen, akan tetapi TERGUGAT mengabaikan somasi tersebut dan belum juga melaksanakan apa yang seharusnya menjadi kewajibannya selaku penjual.
8. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya menjual unit rumah kepada PENGGUGAT sedangkan PENGGUGAT telah membayar lunas sejumlah uang muka pembelian yang menjadi kewajibannya, maka dengan demikian TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI;
9. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT yang seharusnya telah dapat memanfaatkan unit rumah sejak bulan Oktober 2015 harus mengeluarkan biaya sewa untuk tempat tinggal sebesar

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.

#### 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

**Rp. 800.000,-** (delapan ratus ribu rupiah) setiap bulan, sehingga wajar apabila atas perbuatan wanprestasi tersebut TERGUGAT dihukum untuk membayar DWANGSOM kepada PENGGUGAT sebesar sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per bulan sejak Bulan Oktober 2015 hingga TERGUGAT melaksanakan kewajibannya menyerahkan unit rumah yang dipesan PENGGUGAT;

10. Bahwa demi menghindari adanya putusan illusoir atau adanya pengalihan objek oleh TERGUGAT kepada pihak lain maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Batam meletakkan sita jaminan atas unit rumah yang dipesan PENGGUGAT terletak Blok O Nomor 16 Type 36/72 Hook Perumahan Tiban Riau Bertuah;

Berdasarkan uraian posita tersebut, maka dengan ini PENGGUGAT menyampaikan permohonan agar Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Yang Mulia Hakim yang ditunjuk berkenan memeriksa perkara *aquo* serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Primair :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas unit rumah berikut tanah terletak Blok O Nomor 16 Type 36/72 Hook Perumahan Tiban Riau Bertuah.
3. Menyatakan Perjanjian pemesanan unit rumah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 November 2012 seharga **Rp. 166.600.000,-** (seratus enam puluh enam juta ratus ribu rupiah) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi atas pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 November 2012;
5. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan dan mengalihkan objek fisik dan hak kepemilikan atas unit rumah berikut tanah terletak Blok O Nomor 16 Type 36/72 Hook Perumahan Tiban Riau Bertuah berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 November 2012 kepada PENGGUGAT dalam keadaan siap huni;

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT membayar dwangsom sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per bulan sejak Bulan Oktober 2015 hingga TERGUGAT melaksanakan putusan;
7. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara.

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediasi dengan Hakim mediator Egi Novita, SH, namun mediasi yang telah dilaksanakan tidak berhasil berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 9 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 31 Agustus 2016 pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali apa-apa yang secara tegas diakui akan kebenarannya dan berhubungan dengan perkara ini serta menguatkan dalil-dalil TERGUGAT;
2. Bahwa benar PENGGUGAT adalah Pembeli 1 (satu) Unit Rumah di perumahan Tiban Riau Bertuah 2 Blok O/ 16, Type 36/72 Hook, dengan luas tanah 106 M<sup>2</sup> seharga Rp.166.6000.000,- ( seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah ) dari TERGUGAT ( PT. Batam Riau Bertuah ) berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli **tanggal 24-November-2012**, dengan membayar Booking Fee sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);
3. Bahwa benar TERGUGAT telah menerima pembayaran uang muka sebesar Rp. 30.550.000,- (tiga puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.



4. Bahwa TERGUGAT membantah pembayaran uang muka tersebut dilakukan secara rutin karena sejak membayar booking fee pertama pada tanggal 04 November 2012, PENGGUGAT baru melunasi uang muka tersebut pada tanggal 26 Februari 2015 sehingga ada jeda waktu yang kosong 1 (satu) tahun lebih (tahun 2014 sama sekali tidak melakukan pembayaran);
5. Bahwa TERGUGAT membantah Point ke-3 dalil PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa rumah tersebut belum selesai karena rumah sudah dalam keadaan siap dan direncanakan serah terima rumah adalah 1 (satu) minggu setelah akad kredit dan seluruh kewajiban kepada Pihak ke 2 (dua) telah dilunasi baik ke pihak Bank maupun ke pihak Pertama;
6. Bahwa rumah yang dibangun TERGUGAT juga sudah dilengkapi instalasi jaringan listrik dari PT. PLN dan jaringan air bersih dari PT. ATB;
7. Bahwa untuk menindaklanjuti pembelian rumah tersebut, TERGUGAT telah memanggil PENGGUGAT untuk melengkapi berkas-berkas dan untuk melakukan wawancara dengan Pihak Kreditur namun tidak dipenuhi PENGGUGAT sehingga berdasarkan Pasal 6 (enam) Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 24 November 2012, **seharusnya sudahbatal. sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Perjanjian Perikatan Jual Beli yaitu:**  
***“Perjanjian Perikatan Jual Beli ini batal oleh pihak pertama, apabila Pembeli (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran uang muka selama 2x atau selambat-lambatnya 2 (dua) bulan secara berturut-turut. Maka dengan adanya bukti keterlambatan tersebut, pihak pembeli (pihak kedua), tidak dapat melakukan gugatan atau tuntutan dalam bentuk Apapun kepada Piha Pertama. Akibat dari pembatalan tersebut pihak pertama berhak memotong 50% dari semua uang yang telah disetor oleh pihak kedua ditambah denda keterlambatan dihitung sampai dengan pengajuan pembatan kepada pihak pertama dan Booking Fee dianggap hangus”***



8. Bahwa TERGUGAT membantah dalil 5 Gugatan PENGGUGAT karena surat yang disampaikan oleh Kuasa dari PENGGUGAT sudah tidak sesuai lagi dengan Jadwal untuk melaksanakan akad kredit;
9. Bahwa benar sebagaimana dimaksud dalam dalil 6 gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT dengan TERGUGAT bertemu untuk menindaklanjuti jual beli tersebut tetapi TERGUGAT menyampaikan harga jual unit rumah tersebut telah naik sesuai dengan naiknya harga tanah dan bangunan;
10. Bahwa Kesimpulan dari jawaban TERGUGAT adalah
  - a) Bahwa TERGUGAT telah melakukan pemanggilan kepada PENGGUGAT untuk wawancara dan akad kredit sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi adalah tidak berdasar, melainkan PENGGUGAT-lah yang tidak beritikad baik dengan tidak memenuhi panggilan TERGUGAT untuk wawancara dan akad kredit, oleh dan karenanya TERGUGAT (Pihak Pertama dalam Perjanjian) berhak membatalkan jual beli ini secara sepihak dengan pengembalian 50% semua uang yang telah disetorkan, juga serta denda keterlambatan dihitung sampai pengajuan pembatalan dan booking fee hangus, sebagaimana diatur dalam ketentuan angka 12 Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24 November 2012 yang berlaku mengikat bagi PENGGUGAT.
  - b) Sebagaimana disampaikan didalam mediasi apabila PENGGUGAT tetap menginginkan rumah tersebut maka TERGUGAT tetap bersedia menjualnya dengan harga yang disesuaikan dengan kondisi sekarang;
  - c) Bahwa tidak benar TERGUGAT telah melakukan wanprestasi melainkan PENGGUGAT-lah yang melakukan Wanprestasi oleh karena PENGGUGAT tidak melakukan kewajibannya memenuhi panggilan TERGUGAT untuk wawancara dan akad kredit sebagaimana dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24-November-2012 .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT untuk meminta uang paksa ( dwangsom) dan sita jaminan tidaklah wajar dan terlalu berlebihan dan gugatan yang diajukan tidak memiliki dasar hukum;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, TERGUGAT memohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah dan mengikat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 24-November-2012 yang berisikan syarat dan ketentuan pembayaran dan pembatalan yang disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT;
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan Uang Muka kepada PENGGUGAT dengan potongan 50 % dari uang muka;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

**Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);**

Menimbang, bahwa atas Jawaban tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 14 September 2016, selanjutnya Kuasa Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 21 September 2016, yang untuk selengkapnya Replik dan Duplik tersebut telah dimuat dalam berita acara persidangan;

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat ke persidangan sebagai berikut :

1. Bukti P-1 yaitu fotokopi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 5 November 2012;
2. Bukti P-2 yaitu fotokopi Tanda Terima Booking Fee tanggal 4 November 2012;
3. Bukti P-3 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang Pertama, tanggal 21 Desember 2012;
4. Bukti P-4 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kedua tanggal 28 April 2013;
5. Bukti P-5 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketiga tanggal 30 Maret 2013;
6. Bukti P-6 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keempat tanggal 17 April 2013;
7. Bukti P-7 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kelima tanggal 30 April 2013;
8. Bukti P-8 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keenam tanggal 19 Juni 2013;
9. Bukti P-9 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketujuh tanggal 01 Juli 2013;
10. Bukti P-10 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kedelapan tanggal 02 Agustus 2013;
11. Bukti P-11 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesembilan tanggal 30 Agustus 2013;
12. Bukti P-12 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesepuluh tanggal 30 September 2013;
13. Bukti P-13 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesebelas tanggal 29 Oktober 2013;
14. Bukti P-14 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keduabelas tanggal 12 November 2013;
15. Bukti P-15 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketigabelas tanggal 24 Desember 2013;
16. Bukti P-16 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keempat belas tanggal 26 Februari 2015;

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.

#### 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

17. Bukti P-17 yaitu fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat perihal Pelunasan & Pelaksanaan PPJB /Kuasa Menjual tanggal 17 Oktober 2015 beserta lampiran Resi Bukti Pengiriman Berkas;
18. Bukti P-18 yaitu fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat perihal Pelunasan & Pelaksanaan PPJB /Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2015;
19. Bukti P-19 yaitu fotokopi Surat dari Tergugat perihal Pembahasan Konsumen tanggal 27 Oktober 2015;
20. Bukti P-20 yaitu fotokopi Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 06 November 2015;
21. Bukti P-21 yaitu fotokopi Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 03 Desember 2015;
22. Bukti P-22 yaitu fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat;
23. Bukti P-23 yaitu fotokopi Foto Kondisi Rumah yang masih ada kerusakan dan belum siap huni tanggal 04 Oktober 2015;
24. Bukti P-24 yaitu fotokopi Form Permohonan Bantuan Hukum ( Probono / Tidak Mampu;
25. Bukti P-25a yaitu fotokopi perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 13 Desember 2014;
26. Bukti P-25b yaitu fotokopi perjanjian sewa-menyewa rumah tanggal 17 Januari 2016;

Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat ke persidangan sebagai berikut :

1. Bukti T-1 yaitu fotokopi Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 04 Nopember 2012;
2. Bukti T-2 yaitu fotokopi Perhitungan Penyerahan Kuitansi Pembayaran atas Pemesanan Rumah yang terletak di Tiban Riau Bertuah 2 Blok O / 16;
3. Bukti T-3a yaitu fotokopi Perhitungan Penyerahan Kwitansi Pembayaran Atas Pemesanan Rumah yang terletak di Tiban Riau Bertuah 2 Blok O/16;
4. Bukti T-3b yaitu fotokopi surat dari Tergugat No. 822/BRB-KON/DIR/VI/2015, Perihal Panggilan Wawancara ( Panggilan II ) Dituju kepada Penggugat tertanggal 14 Juni 2015;

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.



5. Bukti T-4 yaitu fotokopi surat dari Tergugat No. 803/BRB-KON/DIR/VI/2015, Perihal Undangan tertanggal 09-Nov-2015 Resi Bukti Pengiriman Surat;
6. Bukti T-5 yaitu fotokopi Surat dari Eka Safitri untuk pembayaran Angsuran Uang Muka ke-III (tiga) blok O/16 sebesar Rp. 1.000.000,-;

Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T-3a dan T-3b Kuasa Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Kuasa Tergugat telah mengajukan saksi ke persidangan yaitu sebagai berikut :

1. **Santiana**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat membeli rumah di Tiban Riau Bertuah 2 Blok O / 16 dan pembayaran dilakukan dengan cara booking fee, uang muka, bayar ada tunggakan, dan waktunya wawancara, namun Penggugat tidak memenuhi panggilan untuk wawancara tersebut;
  - Bahwa awalnya Penggugat yang datang kepada Tergugat untuk membeli rumah tersebut;
  - Bahwa rumah tersebut type 36 dan dibeli Penggugat dengan harga Rp 166.000.000,- (seratus enam puluh enam juta rupiah) dengan uang muka dan sudah termasuk booking fee sebesar Rp 30.550.000,- (tiga puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
  - Bahwa Penggugat telah lunas membayar uang muka tersebut, namun Penggugat tidak membayar angsuran uang muka selanjutnya yaitu selama 1 (satu) tahun berjalan;
  - Bahwa Tergugat telah berupaya menghubungi Penggugat baik melalui telepon maupun surat agar Penggugat dapat diwawancara akad kredit, namun Penggugat tidak menanggapi dan tidak memenuhi panggilan tersebut;
  - Bahwa Penggugat pernah mengatakan mengatakan akan melunasi rumah tersebut dan mau wawancara, namun Penggugat tidak memenuhi syaratnya;
  - Bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran uang muka tersebut karena Penggugat tidak bekerja dan suaminya berada di Singapura;



- Bahwa awalnya rumah tersebut dibeli oleh Penggugat belum selesai dibangun, namun pada tahun 2015 rumah tersebut selesai dibangun;
- Bahwa Tergugat telah pernah menyampaikan pembatalan penjualan rumah tersebut kepada Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat;
- Bahwa uang Penggugat yang pernah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagai uang muka akan dikembalikan Tergugat, namun Penggugat tidak mau mengambil uang tersebut dengan alasan Penggugat tetap ingin melunasi rumah tersebut namun dengan acuan harga jual beli awal yakni pada tahun 2012;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Nopember 2016 yang pada pokoknya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan yang tidak dapat dipisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis ke persidangan tanggal 21 Desember 2016;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara pemeriksaan yang mempunyai relevansi dan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada hal-hal yang diajukan di persidangan, akhirnya Penggugat dan Tergugat mohon Putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah :

Bahwa Penggugat merasa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya menjual unit rumah kepada Penggugat sedangkan Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang muka

*Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.*



pembelian yang menjadi kewajibannya, selanjutnya Tergugat membantahnya dengan mendalilkan bahwa tidak benar Tergugat telah melakukan wanprestasi melainkan Penggugatlah yang melakukan wanprestasi, oleh karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya memenuhi panggilan Tergugat untuk wawancara dan akad kredit dan Penggugat tidak pula menyelesaikan kewajibannya sebagai pihak pembeli dalam hal penyelesaian pelunasan pembelian atas objek sengketa tersebut sebagaimana dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24November2012;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1980 No.1450 K/Pdt/1986, maka kewajiban pembuktian dibebankan terlebih dahulu kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari gugatan Penggugat tersebut diperoleh hal yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu "Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi?", selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diadakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dengan artian sidang pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut:

1. Proses pemeriksaan persidangan yang semestinya dilakukan di ruang sidang gedung pengadilan, dipindahkan atau dilakukan ditempat lain yaitu dilakukan ditempat letak objek atau barang terperkara dalam perkara ini sebagai objek sengketa adalah tanah.
2. Bertujuan untuk melihat keadaan objek atau memeriksa objek sengketa untuk menentukan kuantitas atau kualitas misalnya ukuran, batas dari objek sengketa atau segala sesuatu yang ada di atasnya.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tujuan pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, batas objek sengketa terletak, hal tersebut dikaitkan dengan ketentuan SEMA No 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, pasal 153 HIR / 180 Rbg, pasal 211 RV Putusan Mahkamah Agung No 3537 K/Pdt/1984;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa dan dari hasil Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa diperoleh beberapa fakta yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa adalah 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Tiban Riau Bertuah 2 Blok O No. 16 Kota Batam, dengan luas tanah 108 M2 (seratus delapan meter persegi), luas bangunan 36 M2, Type 36/72 Hook;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Barat : Rumah Pak Rio, beralamat di Perumahan Tiban Riau Bertuah 2 Blok O No.17 Kota Batam;
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Rumah Pak Saktawi beralamat di Perumahan Tiban Riau Bertuah 2 Blok O No.17 Kota Batam;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Penggugat terdiri dari bukti surat bertanda P-1 s/d P-25 dimana keseluruhan bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga terhadap seluruh bukti tersebut akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu fotokopi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 5 November 2012, menerangkan tentang adanya perjanjian / perikatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-2 yaitu fotokopi Tanda Terima Booking Fee tanggal 4 November 2012, bukti P-3 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang Pertama, tanggal 21 Desember 2012, bukti P-4 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kedua tanggal 28 April 2013, bukti P-5 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketiga tanggal 30 Maret 2013, bukti P-6 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keempat tanggal 17 April 2013, bukti P-7 yaitu fotokopi Tanda



Terima Angsuran Uang Muka yang kelima tanggal 30 April 2013, bukti P-8 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keenam tanggal 19 Juni 2013, bukti P-9 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketujuh tanggal 01 Juli 2013, bukti P-10 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kedelapan tanggal 02 Agustus 2013, bukti P-11 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesembilan tanggal 30 Agustus 2013, bukti P-12 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesepuluh tanggal 30 September 2013, bukti P-13 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang kesebelas tanggal 29 Oktober 2013, bukti P-14 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keduabelas tanggal 12 November 2013, bukti P-15 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang ketigabelas tanggal 24 Desember 2013, dan bukti P-16 yaitu fotokopi Tanda Terima Angsuran Uang Muka yang keempat belas tanggal 26 Februari 2015, keseluruhan bukti tersebut menerangkan tentang adanya pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebagai angsuran uang muka atas pembelian objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-17 yaitu fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat perihal Pelunasan & Pelaksanaan PPJB /Kuasa Menjual tanggal 17 Oktober 2015 beserta lampiran Resi Bukti Pengiriman Berkas dan bukti P-18 yaitu fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat perihal Pelunasan & Pelaksanaan PPJB /Kuasa Menjual tanggal 26 Oktober 2015, kedua bukti tersebut menerangkan tentang kesanggupan Penggugat untuk melunasi seluruh sisa harga atas pembelian objek sengketa sesuai perjanjian perikatan jual beli tanggal 04 Nopember 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-19 yaitu fotokopi Surat dari Tergugat perihal Pembahasan Konsumen tanggal 27 Oktober 2015, bukti P-20 yaitu fotokopi Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 06 November 2015, dan bukti P-21 yaitu fotokopi Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 03 Desember 2015, seluruh bukti tersebut menerangkan adanya tindak lanjut dari penyelesaian permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait perjanjian jual beli yang dilakukan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-22 yaitu fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat, menerangkan identitas Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-23 yaitu fotokopi Foto Kondisi Rumah yang masih ada kerusakan dan belum siap huni tanggal 04 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-24 yaitu fotokopi Form Permohonan Bantuan Hukum (Probono / Tidak Mampu) menerangkan bahwa Penggugat mengajukan permohonan bantuan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-25a yaitu fotokopi perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 13 Desember 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-25b yaitu fotokopi perjanjian sewa-menyewa rumah tanggal 17 Januari 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat ternyata benar telah terjadi perikatan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tentang jual beli atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Tiban Riau Bertuah 2 Blok O No. 16 Kota Batam, dengan luas tanah 108 M<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi), luas bangunan 36 M<sup>2</sup>, Type 36/72 Hook dengan harga Rp.166.6000.000,- ( seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah ) dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat (PT. Batam Riau Bertuah) sebagai penjual, berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24 Nopember 2012, dengan membayar Booking Fee sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa benar Tergugat telah menerima pembayaran uang muka sebesar Rp. 30.550.000,- (tiga puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dari Penggugat, namun Penggugat tidak menyelesaikan pembayaran sejumlah uang sebagai angsuran atas pembelian objek sengketa tersebut ssesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24 Nopember 2012 sehinggadan Penggugat baru melunasi uang muka tersebut pada tanggal 26 Februari 2015 sehingga ada jeda waktu yang kosong selama 1 (satu) tahun lebih (dimana tahun 2014 Penggugat sama sekali tidak melakukan pembayaran);

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.

#### 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)



Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan bukti P-1 yaitu fotokopi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 5 Nopember 2012, Pasal 6 (enam) menentukan bahwa:

***“Perjanjian Perikatan Jual Beli ini batal oleh pihak pertama, apabila Pembeli (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran uang muka selama 2x atau selambat-lambatnya 2 (dua) bulan secara berturut-turut. Maka dengan adanya bukti keterlambatan tersebut, pihak pembeli (pihak kedua), tidak dapat melakukan gugatan atau tuntutan dalam bentuk Apapun kepada Pihak Pertama. Akibat dari pembatalan tersebut pihak pertama berhak memotong 50% dari semua uang yang telah disetor oleh pihak kedua ditambah denda keterlambatan dihitung sampai dengan pengajuan pembatalan kepada pihak pertama dan Booking Fee dianggap hangus”;***

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan angka 12 Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24 November 2012 tersebut menentukan pula bahwa oleh karenanya Tergugat (Pihak Pertama dalam Perjanjian) berhak membatalkan jual beli tersebut secara sepihak dengan pengembalian 50% semua uang yang telah disetorkan, juga serta denda keterlambatan dihitung sampai pengajuan pembatalan dan booking fee hangus;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta ternyata telah pula dilakukan upaya untuk mencari penyelesaian secara kekeluargaan antara Penggugat dengan Tergugat, namun penyelesaian tersebut tidak tercapai;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa ternyata Tergugat tidak benar telah melakukan wanprestasi, malah sebaliknya Penggugat yang tidak menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 24 November 2012, oleh karenanya Tergugat berhak membatalkan jual beli tersebut secara sepihak dengan pengembalian 50% semua uang yang telah disetorkan, juga serta denda keterlambatan dihitung sampai pengajuan pembatalan dan booking fee hangus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan adanya bukti Penggugat baik bukti surat maupun saksi yang dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidaklah melakukan wanprestasi, oleh karenanya pokok permasalahan telah terjawab;

Menimbang, bahwa sebaliknya Kuasa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat maupun para saksi dari bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut Majelis Hakim menilai tidak ada pula menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan hukum diatas oleh karena Penggugat tidak dapat menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak seluruhnya maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Rbg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.011.000,- ( Satu juta sebelas ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari Jumat, tanggal 24 Februari 2017, oleh kami Syahrial A. Harahap, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, Taufik A.H Nainggolan, SH dan Yona L. Ketaren, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Netty Sihombing, SH, MH sebagai panitera pengganti, dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat .-

Hakim Anggota,

-ttd-

Taufik A.H Nainggolan, SH

-ttd-

Yona L. Ketaren, SH, MH

Hakim Ketua,

-ttd-

Syahrial A. Harahap, SH

Panitera Pengganti,

-ttd-

Netty Sihombing, SH, MH

## Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
2. ATK	Rp 70.000,00
3. Risalah panggilan	Rp 390.000,00
4. PNBP panggilan	Rp 10.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp. 500.000,00
6. Materai	Rp 6.000,00
7. Redaksi	Rp 5.000,00
Jumlah Keseluruhan	Rp.1.011.000.00.-

( Satu juta sebelas ribu rupiah ).



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini telah diberitahukan kepada pihak Penggugat ( Kuasanya :  
Yohanes Haryanto, SH) pada tanggal 06 April 2017.-

Batam, 07 April 2017.-  
PANITERA PENGADILAN  
NEGERI KELAS IA BATAM,

-ttt-

**SRI BAWONO, SH**  
NIP.: 195805041982031008

Halaman 20 dari 20 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2016/PN Btm.