



**PUTUSAN**  
**Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. MITRA SUKSES RAYA**, beralamat di Komp. Srijaya Abadi Blok H No.8 Lubuk Baja Kota- Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. TRI ANGGARA PUTRA, S.H., M.H., ANGA PRATAMA, S.H., M.H., YUANTONI FIDELICO BRUCEL AMANDE, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada "Law Office EJAA", yang beralamat di Jalan Teratai, No. 234 B, Kel. Sukajadi, Kec. Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan surat kuasa khusus No. 008/MSR/Dirut/BTM/03/2023 tanggal 09 Mei 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 10 Mei 2023 dalam register Nomor: 548/SK/2023/PN Btm. sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT. BESTARI BINTANG JAYA**, beralamat di Komplek Kara Industri Blok C6 No. 03, Batam Centre, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARIADI MARPAUNG, S.H., JIMMY ANDERSONY, S.H., SYARIF HIDAYATULLOH, S.H., M.H., NIMERODI GULO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor ARIADI MARPAUNG & JONATHAN (A&J) Law Firm, yang beralamat di Green Ville Blok AW No. 38 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus No. 02/bbj/sk/05/23 tanggal 29 Mei 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 30 Mei 2023 dalam register Nomor: 612/SK/2023/PN Btm, sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 Mei 2023 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### A. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa PT. MITRA SUKSES RAYA (selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai PENGGUGAT) merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang property yang sedang membangun perumahan Ansley Park yang berlokasi di Batam Centre kota batam;
2. Bahwa pada tahun 2019 PT. BESTARI BINTANG JAYA (selanjutnya dalam perkara A quo disebut sebagai TERGUGAT) telah melakukan pemesanan 10 (sepuluh) unit rumah pada PT. MITRA SUKSES RAYA (selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai PENGGUGAT), selaku Developer perumahan Ansley Park yang berlokasi di Batam Centre.
3. Bahwa PT. BESTARI BINTANG JAYA (selanjutnya dalam perkara A quo disebut sebagai TERGUGAT) dan PT. MITRA SUKSES RAYA (selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai PENGGUGAT) sepakat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pemesanan 10 (sepuluh) unit perumahan Ansley Park dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nomor PPJB	Blok & Nomor	Luas Tanah	Luas Bangunan
1.	0271/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 01	190 M2	118 M2
2.	0272/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 02	112 M2	118 M2
3.	0273/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 03	112 M2	118 M2
4.	0274/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 03A	112 M2	118 M2

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



5.	0275/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 05	112 M2	118 M2
6.	0276/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 06	112 M2	118 M2
7.	0277/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 07	112 M2	118 M2
8.	0278/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 08	112 M2	118 M2
9.	0279/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 09	112 M2	118 M2
10.	0280/MSR/Dirut/BTm/VI/2019	B4 No. 10	186 M2	118 M2

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pemesanan rumah tersebut diatas, maka sangat jelas bagaimana kedudukan dan hubungan hukum antara PT. MITRA SUKSES RAYA (selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai PENGGUGAT) dan PT. BESTARI BINTANG JAYA (selanjutnya dalam perkara A quo disebut sebagai TERGUGAT) dalam perkara A quo.
5. Bahwa kepentingan hukum PT. MITRA SUKSES RAYA (selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai PENGGUGAT) dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi bagi kepentingan hukum diakui dalam setiap ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

#### A. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN PENGGUGAT

6. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Batam terhadap TERGUGAT melalui Pertanggung Jawaban Perdata WANPRESTASI sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1238 KUHPerdata:

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

Pasal 1243 KUHPerdata :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah

*Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

Sedangkan Menurut Abdul R Saliman (Saliman: 2004, hal. 15),

“Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur”.

Sebagaimana juga dikatakan oleh Menurut J Satrio (Satrio: 1999, hal 122):

“Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

#### B. URAIAN FAKTA – FAKTA HUKUM

7. Bahwa pada bulan Juni tahun 2019, Tergugat telah memesan 10 (sepuluh) Unit rumah perumahan Ansley Park berlokasi di Batam Centre kepada Penggugat;
8. Bahwa terhadap pemesanan 10 (sepuluh) unit rumah tersebut, para pihak telah sepakat untuk di tuangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park Batam Centre dan telah para pihak tanda tangani pada tanggal 1 Juni 2019, yang dapat di buktikan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0271/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 01, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0272/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 02, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0273/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 03, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0274/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 03A, Perjanjian

*Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 0275/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 05, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0276/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 06, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0277/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 07, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0278/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 08, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0279/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 09 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0280/MSR/Dirut/BTm/VI/2019 Terhadap Blok B4 No. 10.

9. Bahwa, Tergugat telah menyepakati mengenai harga pembelian 10 (sepuluh) Unit rumah tersebut dengan total keseluruhan sebesar Rp. 14.008.000.000,00 (empat belas milyar delapan juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

No.	Blok & Nomor	Luas Tanah	Luas Bangunan	Harga jual
1.	B4 No. 01	190 M2	118 M2	Rp. 1.652.000.000,00
2.	B4 No. 02	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
3.	B4 No. 03	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
4.	B4 No. 03A	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
5.	B4 No. 05	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
6.	B4 No. 06	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
7.	B4 No. 07	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
8.	B4 No. 08	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
9.	B4 No. 09	112 M2	118 M2	Rp. 1.340.000.000,00
10.	B4 No. 10	186 M2	118 M2	Rp. 1.636.000.000,00
Total				Rp. 14.008.000.000,00

10. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, pada halaman 12 pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, rincian/sistem pembayaran terhadap pembelian 10 (sepuluh) unit rumah Perumahan Ansley Park Batam Centre tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Blok B4 No. 01,

Harga Jual	: Rp. 1.652.000,000,00
Discount 3%	: Rp. 49.560.000,00 -
Harga jual setelah discount	: Rp. 1.602.440.000,00
Nilai Kredit	: Rp. 1.281.952.000,00 -
Uang muka	: Rp. 320.488.000,00

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -

Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 310.488.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 01 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 49.560.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 12.937.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 12.937.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 12.937.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 12.937.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 12.937.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 12.937.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 12.937.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 12.937.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 12.937.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 12.937.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 12.937.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 12.937.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 12.937.000,00

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 12.937.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 12.937.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 12.937.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 12.937.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 12.937.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 12.937.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 12.937.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 12.937.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 12.937.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 12.937.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 12.937.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.281.952.000,00
Total				Rp. 1.652.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 01 adalah Rp. 1.652.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di angsur setiap bulannya sebesar Rp. 12.937.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 320.488.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.281.952.000,00, tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

b. Blok B4 No. 02

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Jual	: Rp. 1.340.000,000,00
Discount 3%	: Rp. 40.200.000,00 -
Harga jual setelah discount	: Rp. 1.299.800.000,00
Nilai Kredit	: Rp. 1.039.840.000,00 -
Uang muka	: Rp. 259.960.000,00
Potongan Booking Fee	: Rp. 10.000.000,00 -
Uang muka setelah potong Booking Fee:	Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 02 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 02 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021

Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

c. B4 No. 03

Harga Jual : Rp. 1.340.000.000,00  
 Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
 Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00  
 Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -  
 Uang muka : Rp. 259.960.000,00  
 Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
 Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 03 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran	Rp. 10.415.000,00

Halaman 10 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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)



			ke-10	
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 03 adalah Rp.

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di angsur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

d. B4 No. 03A

Harga Jual : Rp. 1.340.000.000,00  
Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00  
Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -  
Uang muka : Rp. 259.960.000,00  
Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 03A adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00

Halaman 12 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp.

Halaman 13 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



	1.340.000.000,00
--	------------------

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 03A adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

e. B4 No. 04

Harga Jual : Rp. 1.340.000.000,00  
 Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
 Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00  
 Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -  
 Uang muka : Rp. 259.960.000,00  
 Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
 Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 04 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran	Rp. 10.415.000,00

Halaman 15 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



			ke-24	
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 04 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di angsur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

f. B4 No. 05

Harga Jual	: Rp. 1.340.000.000,00
Discount 3%	: Rp. 40.200.000,00 -
Harga jual setelah discount	: Rp. 1.299.800.000,00
Nilai Kredit	: Rp. 1.039.840.000,00 -
Uang muka	: Rp. 259.960.000,00
Potongan Booking Fee	: Rp. 10.000.000,00 -
Uang muka setelah potong Booking Fee:	Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 05 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran	Rp. 10.415.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			ke-4	
7.	1	November 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00

Halaman 17 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 05 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

g. B4 No. 06

Harga Jual	: Rp. 1.340.000.000,00
Discount 3%	: Rp. 40.200.000,00 -
Harga jual setelah discount	: Rp. 1.299.800.000,00
Nilai Kredit	: Rp. 1.039.840.000,00 -
Uang muka	: Rp. 259.960.000,00
Potongan Booking Fee	: Rp. 10.000.000,00 -
Uang muka setelah potong Booking Fee:	Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 06 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	November 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran	Rp. 10.415.000,00

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



			ke-19	
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 06 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di angsur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

h. B4 No. 07

Harga Jual : Rp. 1.340.000,000,00  
 Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
 Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00  
 Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -  
 Uang muka : Rp. 259.960.000,00  
 Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
 Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 07 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
-----	----------------	-------	---------------------	-------------------



1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November	Angsuran	Rp. 10.415.000,00



		2020	ke-17	
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 07 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di angsur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

i. B4 No. 08

Harga Jual : Rp. 1.340.000.000,00  
 Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
 Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00  
 Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -  
 Uang muka : Rp. 259.960.000,00  
 Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
 Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 08 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	November 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 10.415.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September	Angsuran	Rp. 10.415.000,00

Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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

		2020	ke-15	
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 08 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

j. B4 No. 09

Harga Jual : Rp. 1.340.000.000,00  
Discount 3% : Rp. 40.200.000,00 -  
Harga jual setelah discount : Rp. 1.299.800.000,00

Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Kredit : Rp. 1.039.840.000,00 -

Uang muka : Rp. 259.960.000,00

Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -

Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 249.960.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 09 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 40.200.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 10.415.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 10.415.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 10.415.000,00
6.	1	Oktober2019	Angsuran ke-4	Rp. 10.415.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 10.415.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 10.415.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 10.415.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 10.415.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 10.415.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 10.415.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 10.415.000,00
14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 10.415.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran	Rp. 10.415.000,00

Halaman 25 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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)



			ke-13	
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 10.415.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 10.415.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 10.415.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 10.415.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 10.415.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 10.415.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 10.415.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 10.415.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 10.415.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 10.415.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 10.415.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.039.840.000,00
Total				Rp. 1.340.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 09 adalah Rp. 1.340.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. Rp. 10.415.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021 dengan total sebesar Rp. 259.960.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.039.840.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

k. B4 No. 10

Harga Jual : Rp. 1.636.000,000,00  
Discount 3% : Rp. 49.080.000,00 -  
Harga jual setelah discount : Rp. 1.586.920.000,00  
Nilai Kredit : Rp. 1.269.536.000,00 -  
Uang muka : Rp. 317.384.000,00  
Potongan Booking Fee : Rp. 10.000.000,00 -  
Uang muka setelah potong Booking Fee: Rp. 307.384.000,00

Perincian pembayaran tentang Angsuran uang muka Blok B4 No. 10 adalah sebagai berikut:

No.	Tgl pembayaran	Bulan	Keterangan Angsuran	Jumlah pembayaran
1.	1	Juni 2019	Booking Fee	Rp. 10.000.000,00
2.	1	Juni 2019	Diskon 3%	Rp. 49.060.000,00
3.	1	July 2019	Angsuran ke-1	Rp. 12.808.000,00
4.	1	Agustus 2019	Angsuran ke-2	Rp. 12.808.000,00
5.	1	September 2019	Angsuran ke-3	Rp. 12.808.000,00
6.	1	Oktober 2019	Angsuran ke-4	Rp. 12.808.000,00
7.	1	Noveber 2019	Angsuran ke-5	Rp. 12.808.000,00
8.	1	Desember 2019	Angsuran ke-6	Rp. 12.808.000,00
9.	1	Januari 2020	Angsuran ke-7	Rp. 12.808.000,00
10.	1	Februari 2020	Angsuran ke-8	Rp. 12.808.000,00
11.	1	Maret 2020	Angsuran ke-9	Rp. 12.808.000,00
12.	1	April 2020	Angsuran ke-10	Rp. 12.808.000,00
13.	1	Mei 2020	Angsuran ke-11	Rp. 12.808.000,00

Halaman 27 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



14.	1	Juni 2020	Angsuran ke-12	Rp. 12.808.000,00
15.	1	July 2020	Angsuran ke-13	Rp. 12.808.000,00
16.	1	Agustus 2020	Angsuran ke-14	Rp. 12.808.000,00
17.	1	September 2020	Angsuran ke-15	Rp. 12.808.000,00
18.	1	Oktober 2020	Angsuran ke-16	Rp. 12.808.000,00
19.	1	November 2020	Angsuran ke-17	Rp. 12.808.000,00
20.	1	Desember 2020	Angsuran ke-18	Rp. 12.808.000,00
21.	1	Januari 2021	Angsuran ke-19	Rp. 12.808.000,00
22.	1	Februari 2021	Angsuran ke-20	Rp. 12.808.000,00
23.	1	Maret 2021	Angsuran ke-21	Rp. 12.808.000,00
24.	1	April 2021	Angsuran ke-22	Rp. 12.808.000,00
25.	1	Mei 2021	Angsuran ke-23	Rp. 12.808.000,00
26.	1	Juni 2021	Angsuran ke-24	Rp. 12.808.000,00
27.	1	Juni 2021	Pelunasan	Rp. 1.269.536.000,00
Total				Rp. 1.636.000.000,00

Dari table tersebut di atas, dapat Penggugat jelaskan bahwa harga jual terhadap pembelian rumah pada Blok B4 No. 10 adalah Rp. 1.636.000.000,00, dengan uang muka yang harus di bayarkan oleh Tergugat dengan cara di ansur setiap bulannya sebesar Rp. 12.808.000,00 selama 24 bulan yang berakhir pada bulan juni 2021

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



dengan total sebesar Rp. 317.384.000,00 dan terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 1.269.536.000,00 tersebut harus di lunasi Tergugat pada bulan juni 2021.

11. Berdasarkan perincian tersebut di atas, maka Tergugat memiliki kewajiban pembayaran uang muka terhadap pembelian 10 (sepuluh) unit rumah pada Perumahan Ansley Park adalah sebesar Rp. 2.717.552.000,00 dan pembayaran pelunasan terhadap pembelian 10 (sepuluh) unit rumah pada Perumahan Ansley Park adalah Rp. 11.290.448.000,00, yang jatuh tempo pada tanggal 1 Juni 2021.
12. Bahwa terhadap pembelian 10 (sepuluh) unit rumah perumahan Ansley Park Batam Centre yang di beli oleh Tergugat, sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat hanyalah baru membayar angsuran uang muka sebesar Rp. 1.190.650.000,00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dari total angsuran uang muka yang harus di bayar sebesar Rp. 2.717.552.000,00 (dua milyar tujuh ratus tujuh belas juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Blok & nomor	Harga jual	Uang muka yang harus di bayarkan	Uang muka yang sudah di bayarkan	Sisa pembayaran uang muka
B4 No. 01	Rp. 1.652.000.000,00	Rp.320.488.000,00	Rp. 139.370.000,00	Rp. 181.118.000,00
B4 No. 02	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000,00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 03	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000,00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 03A	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000,00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 05	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000,00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4	Rp.	Rp.259.960.000,00	Rp.	Rp.



No. 06	Rp. 1.340.000.000,00	00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 07	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000, 00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 08	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000, 00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 09	Rp. 1.340.000.000,00	Rp.259.960.000, 00	Rp. 114.150.000,00	Rp. 145.810.000,00
B4 No. 10	Rp. 1.636.000.000,00	Rp.317.384.000, 00	Rp. 138.080.000,00	Rp. 179.304.000,00

13. Dari table tersebut di atas, terlihat bahwasanya Tergugat dapat di katakan sebagai Pembeli yang tidak beriktikad baik dalam membeli 10 (sepuluh) unit rumah perumahan Ansley Park Batam Centre pada Penggugat, yang mana Tergugat secara sah terbukti telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) rumah perumahan Ansley Park Batam Centre milik Penggugat. Bahwa, Tergugat hanya baru membayar sampai angsuran ke 10, dan masih memiliki tunggakan pembayaran angsuran uang muka Ke 11 sampai dengan angsuran ke 24 dan juga pembayaran sisa pelunasan pembayaran yang telah jatuh tempo.

14. Bahwa, terhadap tunggakan pembayaran angsuran dan sisa pembayaran tersebut di atas sudah pernah Penggugat ingatkan dengan adanya bukti Surat Undangan I Nomor surat 151/EJAA-UND/IV/2023 tertanggal 2 April 2023 dan Undangan II Nomor surat 154/EJAA-UND/IV/2023 tertanggal 7 April 2023, namun Tergugat tidak pernah hadir maupun menanggapi surat undangan tersebut;

15. Bahwa sampai dengan gugatan ini di ajukan pada Pengadilan Negeri Batam, Tergugat telah memiliki tunggakan pokok pembayaran terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli pembelian 10 Unit rumah perumahan Ansley Park Batam Centre sebesar Rp. 12.397.110.000,00 (dua belas milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta seratus sepuluh ribu rupiah)

Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



dan bunga keterlambatan sebesar Rp. 17.851.838.400,00 (tujuh belas milyar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus rupiah), Sebagaimana yang telah di atur pada Pasal 3 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park Batam Centre pada halaman 13, yang pada intinya menyatakan bahwa :  
Pasal 3 ayat 1 PPJB:

“apabila terjadi tunggakan pembayaran selama 30 hari kalender, maka Pihak Kedua (dalam hal ini adalah Tergugat) dikenakan denda sebesar 4% perbulan dari jumlah tunggakan yang harus dibayar maupun kewajiban pembayaran lain yang tertunggak di pasal 2.1 atau sesuai dengan rincian pembayaran yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama;”

Oleh karenanya, Tergugat telah terbukti memiliki tunggakan pokok dan bunga keterlambatan pembayaran terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli pembelian 10 (sepuluh) Unit rumah perumahan Ansley Park Batam Centre sebesar Rp. 30. 248. 948. 400, 00 (tiga puluh milyar dua ratus empat puluh delapan juta Sembilan ratus empat puluh delapan ribu empat ratus rupiah).

16. Bahwa, dikarenakan Tergugat telah melakukan tunggakan angsuran pembelian 10 (sepuluh) unit rumah Ansley Park Batam Centre, maka mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap pembelian 10 unit rumah pada Ansley Park Batam Centre tersebut menjadi batal demi hukum, sebagaimana yang telah di atur pada Pasal 3 ayat 2 dan Pasal 3 ayat 2 poin 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park Batam Centre pada halaman 13, yang menyatakan bahwa :

Pasal 3 ayat 2 PPJB:

“apabila terjadi tunggakan pembayaran selama 60 hari kalender secara berturut-turut, maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan tanah dan bangunan tersebut di atas secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada pihak kedua (pihak kedua membebaskan pihak pertama dari segala tuntutan dari instansi yang berwenang) dan pihak kedua dengan ini menyatakan setuju;”

Pasal 3 ayat 2 poin 2 PPJB:

“apabila pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat pembatalan rumah belum mencapai 50 % dari harga jual tanah dan bangunan tersebut diatas, maka seluruh uang

*Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



yang telah dibayarkan menjadi milik Pihak Pertama sebagai sanksi dari pembatalan tersebut.”

Bahwa, dari bunyi pasal 3 ayat 2 tersebut di atas, maka dapat di buktikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap pembelian 10 unit rumah Perumahan Ansley Park Batam Centre tersebut di atas telah batal demi hukum, yang mana akibat keterlambatan pembayaran yang di lakukan oleh Tergugat dan terhadap pembayaran yang telah di lakukan oleh Tergugat tidaklah dapat di kembalikan kembali, sebagaimana yang telah di atur pada Pasal 3 ayat 2 poin 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas;

Bahwa hal tersebut di perkuat dengan adanya bunyi pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan, sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

**C. MOHON PUTUSAN SERTA MERTA**

17. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT didasarkan bukti-bukti otentik yang sangat kuat sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR, dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim Yang mulia untuk berkenan memutus perkara ini secara serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali dari TERGUGAT;

**D. PETITUM**

18. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dalil-dalil didalam Gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. olehkarena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Batam melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan PPJB No. 0271/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0272/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0273/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No.

*Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0274/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0275/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0276/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0277/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0278/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0279/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, No. 0280/MSR/Dirut/BTm/VI/2019, batal demi hukum.

5. Menyatakan uang yang telah di bayarkan Tergugat kepada Penggugat tidak dapat di kembalikan lagi.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nanang Herjunanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

Dalam Pokok Perkara

Halaman 33 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



1. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT;
2. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT pada point 2 s.d 3 halaman pada gugatannya menyatakan bahwa pada tahun 2019 PT BESTARI BINTANG JAYA selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT melakukan pemesanan terhadap 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Ansley Park di Batam Centre Kota Batam adalah atas permintaan PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagai saudara ipar untuk membantu atau mendukung bisnis PENGGUGAT sebagai developer sehingga untuk tujuan menarik minat konsumen lain supaya tertarik untuk membeli rumah yang dikembangkan oleh PENGGUGAT yang berlokasi di Perumahan Ansley Park di Batam Centre Kota Batam, sehingga PENGGUGAT dengan baik hati membantu melakukan pembelian 10 unit rumah agar dapat dilakukan pembangunan;
3. Bahwa pada poin 6 (enam) dalam gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT menyatakan mengenai Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi "debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".  
PENGGUGAT juga menguraikan unsur-unsur Wanprestasi dalam gugatannya sebagai berikut :
  1. Ada perjanjian oleh para pihak;
  2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
  3. Sudah dinyatakan lalai tetapi juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Halaman 34 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



Berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut di atas pada faktanya hingga saat perkara ini didaftarkan serta diperiksa dan diadili oleh Majelis, TERGUGAT belum pernah menerima somasi atau surat teguran dalam bentuk apapun dari PENGGUGAT tentang kelalaian TERGUGAT, sebagaimana ahli hukum Prof. Mariam Darus Badruzaman berpendapat yaitu “dengan mana kreditur memberitahukan, menegur, memperingati (aanmaning/sommatie) debitur bahwa debitur wajib melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian sampai batas waktu yang telah ditentukan, apabila batas waktu itu terlampaui maka debitur dianggap lalai”;

4. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan PENGGUGAT pada point 7 s.d 13 halaman 5 sampai halaman 27 yang membahas mengenai rincian 10 (sepuluh) unit rumah baik berupa cicilan, jenis tipe rumah dan sebagainya, bahwa TERGUGAT melakukan pembayaran booking fee dan cicilan uang muka berdasarkan rincian yang diberikan PENGGUGAT dan bukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani kemudian. Dimana awalnya dengan itikad baik tidak dipermasalahkan oleh TERGUGAT, karena TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah saudara ipar yang pada dasarnya TERGUGAT hanya ingin membantu dalam hal kelancaran bisnis PENGGUGAT untuk melakukan pengembangan dan penjualan unit perumahan Ansley Park;
5. Bahwa kemudian pada faktanya setelah TERGUGAT melakukan pembayaran uang booking fee dan uang cicilan sebanyak 10 kali kepada PENGGUGAT ke Nomor Rekening : 833 5326 888 atas nama PT Mitra Sukses Raya dari rentang waktu Juni 2019 sampai Maret 2020 dengan total sebesar Rp.1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) hingga pada saat perkara ini diperiksa di pengadilan PENGGUGAT nyatanya tidak melakukan pembangunan 1 (Satu) unit pun rumah yang di maksud dalam perkara a quo, sehingga untuk mencegah kerugian yang makin besar maka TERGUGAT berhenti melakukan pembayaran selanjutnya;

*Halaman 35 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



6. Bahwa karena tidak adanya progress pembangunan dilokasi unit rumah yang dimaksud dalam perkara a quo maka TERGUGAT (PT BESTARI BINTANG JAYA) diwakili oleh Direktur Utama mengirimkan somasi berupa teguran secara kekeluargaan, No: 004/ST-BBJ/XII/2021 tertanggal 6 Desember 2021 pada poin 1 dan 2 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa telah ada pembicaraan pada tanggal 18 Desember 2020 dari pihak PENGGUGAT menyatakan bahwa mengenai uang yang telah di transfer TERGUGAT (PT BESTAR BINTANG JAYA) ke PENGGUGAT (PT MITRA SUKSES SERAYA) “ untuk pembelian unit rumah Ansley Park bisa dialihkan ke rumah 2 lantai ( selisih kurang atau lebih akan di hitung Kembali) dikarenakan unit rumah yang TERGUGAT (PT BESTARI BINTANG JAYA ) akan beli sampai saat ini unit rumah masih belum dibangun”;
7. Bahwa kemudian, tindak lanjut dari somasi TERGUGAT (PT BESTARI BINBTANG JAYA) kepada PENGGUGAT (PT MITRA SUKSES RAYA) maka TERGUGAT dan PENGGUGAT beserta keluarga lainnya duduk bersama untuk membicarakan permasalahan a quo sehingga TERGUGAT dan PENGGUGAT sepakat membuat Surat Kesepakatan Bersama di hadapan keluarga lainnya. Yang pada pokoknya pada poin 3 Surat Besepakatan Bersama menyatakan bahwa “TERGUGAT akan mendapatkan penggantian 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park tapi selesai kerja di atas seluruhnya baru dapat diambil sertifikat tersebut (untuk pengurusan Akta jual beli di Notaris akan diurus paling lambat 1 bulan)”;
8. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan PENGGUGAT tidak pernah merealisasikan janjinya kepada TERGUGAT seperti yang telah diperjanjikan dalam Surat Kesepakatan Bersama. Maka, atas hal tersebut sudah sangat jelas, PENGGUGAT tidak punya itikad baik untuk mengembalikan uang TERGUGAT;
9. Bahwa atas uraian tersebut diatas, maka Gugatan PENGGUGAT mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu :
- PPJB NO. 0271/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
  - PPJB NO. 0272/MSR/Dirut/BTm/VI/2019

*Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



- PPJB NO. 0273/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0274/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0275/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0276/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0277/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0278/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0279/MSR/Dirut/BTm/VI/2019
- PPJB NO. 0280/MSR/Dirut/BTm/VI/2019

atas pesanan 10 (sepuluh) unit rumah dalam perkara a quo sudah tidak relevan untuk dipermasalahkan sehingga sudah sepantasnya PENGGUGAT mengacu pada Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat antara TERGUGAT dan PENGGUGAT;

10. Bahwa pada gugatan PENGGUGAT No. 14 hal 27 yang menyatakan, "terhadap tunggakan pembayaran angsuran dan sisa pembayaran tersebut di atas sudah pernah PENGGUGAT ingatkan dengan adanya bukti surat undangan I Nomor surat : 151/EJAA-UND/IV/2023 tertanggal 2 April 2023 dan undangan II Nomor surat : 154/EJAAUND/IV/2023 tertanggal 7 April 2023, namun TERGUGAT tidak pernah hadir maupun menanggapi surat undangan tersebut";

Atas hal tersebut diatas secara tegas TERGUGAT menyatakan bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada dikarenakan undangan yang dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah setelah TERGUGAT mengirimkan Surat Somasi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT yaitu Surat Somasi I (Pertama) Nomor : 03/SOM.ANJ/III-23 tertanggal 14 Maret 2023 dan Surat Somasi II (Kedua) Nomor : 04/SOM.ANJ/III-23 tertanggal 28 Maret 2023. Sehingga, tindakan yang tepat yang seharusnya dilakukan PENGGUGAT adalah mengirim peringatan atau somasi pada saat TERGUGAT berhenti melakukan pembayaran sejak bulan April 2020 bukan setelah disomasi oleh TERGUGAT sekitar bulan Maret 2023;

11. Bahwa pada tahap mediasi di hadapan mediator pada Pengadilan Negeri Batam PENGGUGAT secara tegas menyampaikan bahwa PENGGUGAT bersedia mengembalikan seluruh uang TERGUGAT atas pembayaran uang muka 10

*Halaman 37 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



(sepuluh) unit rumah sebesar Rp.1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) baik secara Tunai atau dengan Cek. Dengan syarat PENGGUGAT meminta TERGUGAT menyelesaikan suatu prestasi diluar dari perkara a quo. Seharusnya, PENGGUGAT mengembalikan uang TERGUGAT atas pembayaran uang muka 10 (sepuluh) unit rumah sebesar Rp.1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan tidak mengkaitkan permasalahan lain untuk alasan tidak membayar suatu kewajiban;

12. Bahwa atas jawaban-jawaban TERGUGAT tersebut diatas dapat dikatakan bahwa TERGUGAT bukanlah pihak yang Ingkar Janji atau yang melakukan Wanprestasi dan bukan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik. Namun, pada faktanya peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi sebaliknya secara jelas terlihat bahwa tindakan PENGGUGAT lah yang Ingkar Janji atau Wanprestasi dikarenakan tidak menjalankan isi Surat Kesepakatan Bersama yang pada intinya bersedia mengganti uang TERGUGAT atas pembayaran cicilan uang muka 10 (sepuluh) unit rumah dengan 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park. Sehingga sangat jelas gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah tidak beralasan hukum dan sudah sepatasnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

#### B. DALAM REKONPENSI

Atas uraian jawaban TERGUGAT terhadap Gugatan PENGGUGAT tersebut diatas maka TERGUGAT juga hendak mengajukan Gugatan REKONPENSI, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari jawaban kami terhadap gugatan PENGGUGAT.

Mengajukan gugatan ganti kerugian akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI sebagaimana kami uraikan dibawah ini :

1. Bahwa hubungan antara Pemilik PT BESTARI BINTANG JAYA selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENSI semula

*Halaman 38 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



TERGUGAT KONPENSI dan PEMILIK PT MITRA SUKSES RAYA selanjutnya disebut TERGUGAT REKONPENSI semula PENGGUGAT KONPENSI masih merupakan saudara atau memiliki hubungan keluarga, dimana PENGGUGAT REKONPENSI merupakan adik ipar dari TERGUGAT REKONPENSI;

2. Bahwa untuk mendukung bisnis TERGUGAT REKONPENSI sebagai developer yang merupakan saudara ipar PENGGUGAT REKONPENSI maka TERGUGAT REKONPENSI menawarkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk membantu membeli rumah yang ingin dikembangkan TERGUGAT REKONPENSI, untuk tujuan menarik minat konsumen lain supaya tertarik untuk membeli rumah yang dikembangkan oleh TERGUGAT REKONPENSI yang berlokasi di Perumahan Ansley Park di Batam Centre Kota Batam, sehingga PENGGUGAT REKONPENSI dengan baik hati membantu melakukan pembelian 10 (sepuluh) unit rumah agar dapat dilakukan pembangunan;
3. Selanjutnya hubungan hukum PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI berlanjut adalah ketika TERGUGAT REKONPENSI sebagai penjual unit rumah memberikan rincian pembayaran tanda jadi (booking fee) dan pembayaran uang muka untuk 10 (sepuluh) unit rumah yang berlokasi di Perumahan Ansley Park di Batam Centre Kota Batam kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pembeli atau pemesan dengan rincian sebagai berikut;

Rincian Pembayaran Booking Fee dan Uang Muka PT BESTARI BINTANG JAYA.

3.1 Rincian Pembayaran Booking Fee PT BESTARI BINTANG JAYA

No.	Nama Konsumen	Rumah		Uang tanda jadi/ Booking Fee
		Blok/No.	Tipe	
1	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 01	118/190	Rp. 10.000.000
2	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 02	118/112	Rp. 10.000.000

Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



3	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 03	118/112	Rp. 10.000.000
4	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 04	118/112	Rp. 10.000.000
5	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 05	118/112	Rp. 10.000.000
6	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 06	118/112	Rp. 10.000.000
7	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 07	118/112	Rp. 10.000.000
8	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 08	118/112	Rp. 10.000.000
9	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 09	118/112	Rp. 10.000.000
10	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 10	118/186	Rp. 10.000.000
TOTAL				Rp. 100.000.000

3.2 Rincian Pembayaran Uang Muka PT BESTARI BINTANG JAYA

No.	Nama Konsumen	Rumah		Uang Tanda Jadi/Booking Fee
		Blok/No	Tipe	
1	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 01	118/190	Rp. 12.937.000
2	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 02	118/112	Rp. 10.415.000
3	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 03	118/112	Rp. 10.415.000
4	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 04	118/112	Rp. 10.415.000
5	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 05	118/112	Rp. 10.415.000



	JAYA			
6	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 06	118/112	Rp. 10.415.000
7	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 07	118/112	Rp. 10.415.000
8	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 08	118/112	Rp. 10.415.000
9	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 09	118/112	Rp. 10.415.000
10	PT BESTARI BINTANG JAYA	B4 No. 10	118/186	Rp. 12.808.000
TOTAL				Rp. 109.065.000

Total yang harus ditranfer adalah Rp. 209.065.000,- (Dua Ratus Sembilan Juta Enam Puluh Lima Ribu Rupiah)

Nomor Rekening : 833 5326 888

Atas nama : PT. Mitra Sukses Raya

Bank : Bank BCA

4. Bahwa atas Rincian Booking Fee 10 (sepuluh) unit rumah yang diberikan TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENSI telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dengan CEK UOB PT BBJ CEK Nomor 000463 Tertanggal 20/06/19 sebagai perintah transfer ke Nomor Rekening : 833 5326 888 atas nama PT Mitra Sukses Raya rekening TERGUGAT REKONPENSI;

5. PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan Rincian uang muka 10 (sepuluh) unit rumah yang diberikan TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENSI juga telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 109.065.000,- (Seratus Sembilan Juta Enam Puluh Lima Ribu Rupiah) dengan CEK UOB PT BBJ CEK Nomor 000464 Tertanggal 20/06/19 sebagai perintah transfer ke Nomor Rekening : 833 5326 888 atas nama PT. Mitra Sukses Raya rekening TERGUGAT REKONPENSI;

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



6. Namun karena PENGGUGAT REKONPENSI belum menerima dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk 10 (sepuluh) unit rumah tersebut hanya sekedar menerima Rincian Pembayaran booking fee dan uang muka yang diberikan TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI agar dapat segera dilakukan pembangunan dan menarik minat konsumen lain untuk membeli unit rumah yang sedang dikembangkan TERGUGAT REKONPENSI. Maka di berita slip transfer bank pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT REKONPENSI selanjutnya dicantumkan sebagai Pinjaman TERGUGAT REKONPENSI;

7. Bahwa pembayaran tahap demi tahap untuk 10 (sepuluh) unit rumah yang disepakati kemudian dilanjutkan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sebagai berikut :

No.	Tgl. Bayar	Keterangan Penerima	Jumlah	No. Cek	Keterangan pembayaran
1	20/06/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	100.000.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000463	Tanda Jadi
2	20/06/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000464	Pembayaran Ke - 1
3	22/07/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000579	Pembayaran Ke - 2
4	22/08/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000532	Pembayaran Ke - 3
5	23/09/2019	PT MITRA SUKSES	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No.	Pembayaran Ke - 4

Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



		RAYA (8335326888)		000516	
6	23/10/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000502	Pembayaran Ke – 5
7	22/11/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000503	Pembayaran Ke – 6
8	23/12/2019	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000533	Pembayaran Ke – 7
9	23/01/2020	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000631	Pembayaran Ke – 8
10	24/02/2020	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000632	Pembayaran Ke – 9
11	23/03/2020	PT MITRA SUKSES RAYA (8335326888)	109.065.000	Cek UOB PT. BBJ No. 000837	Pembayaran Ke - 10

Sehingga, total jumlah yang telah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sejak Juni tahun 2019 sampai Maret 2020 adalah sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

8. Namun dengan pembayaran PENGGUGAT REKONPENSI yang sudah sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) pada faktanya

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



TERGUGAT REKONPENSI tidak melakukan pembangunan 1 (satu) unit pun rumah yang disepakati. Untuk mencegah kerugian yang lebih besar maka PENGGUGAT REKONPENSI berhenti melanjutkan pembayaran;

9. Bahwa meskipun PENGGUGAT REKONPENSI sudah melakukan komunikasi kepada TERGUGAT REKONPENSI baik secara pribadi, TERGUGAT REKONPENSI tetap tidak melakukan pembangunan unit rumah yang disepakati tanpa adanya alasan yang jelas. Sehingga PENGGUGAT REKONPENSI meminta TERGUGAT REKONPENSI secara pribadi (yang dimaksud sebagai saudara, masing-masing pemilik PT dalam perkara a quo) untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI;

10. Bahwa untuk menindaklanjuti mengenai pembayaran 10 (sepuluh) unit rumah sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dan tidak adanya pembangunan yang dilakukan TERGUGAT REKONPENSI terhadap satupun unit rumah yang dipesan, maka PENGGUGAT REKONPENSI berinisiatif melayangkan teguran tertulis berupa Somasi Tagihan (teguran secara kekeluargaan) No. 004/STBBJ/XII/2021 tertanggal 6 Desember 2021;

11. Bahwa atas surat teguran PENGGUGAT REKONPENSI berupa Somasi Tagihan (teguran secara kekeluargaan) No. 004/STBBJ/XII/2021 tertanggal 6 Desember 2021 tersebut, kemudian dijadwalkan pertemuan antara PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI;

12. Bahwa untuk menghadiri pertemuan yang dimaksud pada point 12 di atas PENGGUGAT REKONPENSI melalui Direktur Utama memberikan Surat Kuasa Nomor : 01/SKBBJ/XII/2021 tertanggal 13 Desember 2021 kepada TAN HONG KHENG yang merupakan saudara (adik) TERGUGAT REKONPENSI dan atau suami Komisaris PT Bestari Bintang Jaya, untuk mewakili PT Bestari Bintang Jaya melakukan pertemuan mediasi, dikarenakan TERGUGAT REKONPENSI tidak bersedia bertemu dengan Direktur Utama PENGGUGAT REKONPENSI;

*Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



13. Bahwa kemudian antara TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI melalui kuasanya membuat Surat Kesepakatan Bersama yang pada poin 3 (tiga) Surat Kesepakatan Bersama tersebut menyatakan pokoknya terhadap uang sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang sudah diterima TERGUGAT REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI akan mendapat penggantian 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park;

14. Bahwa atas dasar poin surat kesepakatan bersama mengenai penggantian uang sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park, maka jelas PENGGUGAT REKONPENSI hanya berniat untuk membantu TERGUGAT REKONPENSI dalam hal pengembangan pembangunan perumahan Ansley Park dan secara tegas TERGUGAT REKONPENSI mengakui mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

15. Namun seiring berjalannya waktu ternyata itikad baik dari TERGUGAT REKONPENSI untuk melaksanakan isi Surat Kesepakatan Bersama tersebut tidak ada, maka PENGGUGAT REKONPENSI memperingatkan dengan teguran secara tertulis melalui somasi yaitu :

- 1) Surat Somasi I Nomor: 03/SOM.ANJ/III-23 tertanggal 14 Maret 2023
- 2) Surat Somasi II Nomor: 04/SOM.ANJ/III-23 tertanggal 28 Maret 2023
- 3) Surat Somasi III Nomor: 08/SOM.ANJ/IV-23 tertanggal 11 April 2023.

16. Bahwa atas Somasi PENGGUGAT REKONPENSI maka TERGUGAT REKONPENSI mengirimkan surat undangan dimana surat undangan pertama tidak diterima oleh PENGGUGAT REKONPENSI, selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI menerima undangan ke-2 (kedua) yaitu surat nomor: 154/EJAA/IV-Und/IV/2023 tanggal 07 April 2023 perihal: undangan ke 2;

17. Bahwa berdasarkan undangan dari TERGUGAT REKONPENSI, PENGGUGAT REKONPENSI melalui kuasanya melakukan



komunikasi melalui pesan WA (WhatsApp) kepada kuasa TERGUGAT REKONPENSI yang pada pokoknya setuju untuk melakukan pertemuan di tempat sesuai dengan undangan yaitu di Coffee Shop Hotel Nagoya One Batam, namun tanggal pertemuan diubah dari hari Selasa tanggal 11 April 2023 menjadi hari Selasa tanggal 2 Mei 2023, namun pada faktanya PENGGUGAT REKONPENSI menerima Relas panggilan sidang atas perkara nomor: 146/Pdt.G/2023/PN.Btm Tertanggal 18 April 2023, dimana TERGUGAT REKONPENSI telah mendaftarkan gugatan perkara a quo sehingga pertemuan hari Selasa tanggal 2 Mei 2023 yang sudah dijadwalkan dibatalkan PENGGUGAT REKONPENSI dan menyarankan untuk ketemu di Pengadilan pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2023 sesuai dengan Relas panggilan sidang yang PENGGUGAT REKONPENSI terima;

18. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum beberapa kali mengirimkan Somasi kepada TERGUGAT REKONPENSI mengingatkan dan meminta agar TERGUGAT REKONPENSI segera mengembalikan uang yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI. Namun TERGUGAT REKONPENSI telah mengabaikan segala peringatan atau teguran PENGGUGAT REKONPENSI malah TERGUGAT REKONPENSI mendaftarkan gugatan di pengadilan Negeri Batam dengan menggugat PENGGUGAT REKONPENSI yang terdaftar dengan register perkara nomor : 146/Pdt.G/2023/PN.Btm Tertanggal 18 April 2023 yang pada intinya TERGUGAT REKONPENSI dalam Gugatannya memohon majelis hakim memutuskan untuk menyatakan uang yang telah dibayarkan TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat dikembalikan lagi;

19. Bahwa kemudian TERGUGAT REKONPENSI pun mencabut gugatannya dengan alasan karena sesama keluarga sebaiknya diselesaikan dengan kekeluargaan, sangat kontradiktif dengan tindakan TERGUGAT REKONPENSI yang malah menggugat PENGGUGAT REKONPENSI, dimana PENGGUGAT REKONPENSI

*Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



lah yang melayangkan somasi/teguran kepada TERGUGAT REKONPENSI;

20. Setelah TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI mencabut gugatannya, PENGGUGAT REKONPENSI mengirimkan surat nomor: 02/ANJ/PMBR/V-23 tertanggal 17 Mei 2023 berupa pemberitahuan kepada TERGUGAT REKONPENSI agar segera mengembalikan uang yang telah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan batas akhir tanggal 24 Mei 2023, namun tetap tidak ada itikad baik dari TERGUGAT REKONPENSI untuk mengembalikan uang yang dimaksud;

21. Bahwa pada saat mediasi, dihadapan Hakim Mediator TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah menyatakan kesanggupannya untuk membayar kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan bersedia membayar sebesar Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah), dengan demikian sudah sangat jelas pihak TERGUGAT REKONPENSI mengakui perbuatannya yang merugikan pihak PENGGUGAT REKONPENSI.

22. Bahwa kemudian di mediasi selanjutnya, TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI oleh Prinsipal langsung, dihadapan Hakim Mediator juga menyampaikan bersedia dan sanggup membayar dan atau mengembalikan uang PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) baik secara Tunai ataupun berupa Cek namun TERGUGAT REKONPENSI tidak merealisasikannya karena meminta PENGGUGAT REKONPENSI melaksanakan ganti rugi yang tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, hal ini mempertegas bahwa TERGUGAT REKONPENSI mengakui adanya suatu janji/prestasi yang tidak dilakukan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



23. Bahwa menurut hukum, wanprestasi telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT REKONPENSI untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi (Vide: Pasal 1243 KUH Perdata), oleh karena itu beralasan hukum PENGGUGAT REKONPENSI melakukan gugatan ganti kerugian;

24. Bahwa kerugian PENGGUGAT REKONPENSI sebagai akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT REKONPENSI adalah, Sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil, berupa uang tanda jadi dan pembayaran ke-1 s.d pembayaran ke-10 yang telah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI rentang waktu Juni tahun 2019 sampai Maret 2020 adalah sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

b. Kerugian Materiil lainnya, bahwa akibat tidak dikembalikannya uang yang telah dibayar PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI tersebut, sehingga PENGGUGAT REKONPENSI kehilangan keuntungan dari uang yang tidak dikembalikan TERGUGAT REKONPENSI yang mestinya dapat digunakan untuk kebutuhan modal usaha yang akan mendapat keuntungan sebesar 12% setiap tahun, telah patut dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSI, terhitung sejak bulan April 2020, hingga gugatan ini di daftarkan maka dapat dihitung keuntungan yang harusnya bisa di dapatkan PENGGUGAT REKONPENSI adalah:

$12\% / \text{Tahun} = 1\% / \text{bulan}$

Hingga perkara ini didaftarkan, maka sejak April 2020 – Mei 2023 = 37 bulan (3 Tahun 1 bulan)

$\text{Rp. } 1.190.650.000. \times 37\% = \text{Rp. } 440.540.500$  (Empat Ratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah). Dan akan tetap bertambah tiap bulan 1 %, hingga



perkara ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap

(inkracht van gewijsde) dan hingga dibayar lunas kepada PENGGUGAT REKONPENSI;

25. Bahwa untuk mencegah Gugatan REKONPENSI ini tidak hampa (illusoir), maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada majelis yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan peletakan Sita (Vide Pasal 1131 KUHPdata) terhadap barang bergerak atau tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KOMPENSI yang ada atau yang akan ada dan atau sita terhadap rekening bank TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KOMPENSI agar dapat dilakukan pemblokiran terlebih dahulu lalu melakukan debet sejumlah uang yang diputuskan Majelis hakim untuk ganti kerugian ke Rekening PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI, untuk mempermudah proses sita dan mempermudah PENGGUGAT REKONPENSI mendapat haknya.

26. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI mempunyai sangkaan yang beralasan TERGUGAT REKONPENSI akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini dan oleh karena itu mohonlah Pengadilan Negeri Batam menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT REKONPENSI bila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

27. Bahwa menunjuk Pasal 191 Rbg (vide: Pasal 180 HIR), PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada Majelis Hakim, berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad)

28. Oleh karena TERGUGAT REKONPENSI telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi, dengan sejak awal tidak melakukan pembangunan 1 (satu) unit rumah sesuai yang dipesan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI,

*Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERGUGAT REKONPENSI tidak melaksanakan sesuai dengan surat kesepakatan bersama penggantian uang sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park, maka patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian yang telah PENGGUGAT REKONPENSI kemukakan, PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo berkenaan memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

### Dalam KONPESI

#### Dalam POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### Dalam REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI yang tidak melaksanakan Surat Kesepakatan Bersama penggantian uang sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan 1 (satu) unit rumah 2 lantai tipe 118/112 Ansley Park merupakan PERBUATAN WANPRESTASI;
3. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI untuk mengembalikan dan membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI sekaligus dan seketika berupa:
  - 3.1 Kerugian Materiil, berupa uang tanda jadi dan uang pembayaran ke-1 s.d pembayaran ke-10 yang telah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.190.650.000,00. (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



3.2 Kerugian lainnya, bahwa akibat tidak dikembalikannya uang yang dibayar PENGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI tersebut, sehingga PENGUGAT REKONPENSI kehilangan keuntungan yang mestinya dapat digunakan untuk kebutuhan modal usaha yang akan mendapat keuntungan sebesar 12% setiap tahun atau 1% (Satu Persen) per bulan, telah patut dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI, terhitung sejak bulan April 2020, hingga gugatan ini di daftarkan maka dapat dihitung keuntungan yang harusnya bisa di dapatkan PENGUGAT REKONPENSI adalah:

12% / Tahun = 1%/bulan

April 2020 – Mei 2023 = 37 bulan (3 Tahun 1 bulan)

Rp. 1.190.650.000. X 37% =Rp. 440.540.500 (Empat Ratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah).

Dan akan tetap bertambah tiap bulan 1 %, hingga perkara ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan hingga dibayar lunas kepada PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI;

4. Menyatakan Peletakan Sita terhadap barang bergerak atau tidak bergerak dan atau rekening bank Milik TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI sah dan berharga menurut hukum (Vide Pasal 1131 KUHPerdara);
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap hari, bila TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI lalai memenuhi isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0271/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-1A;
2. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0293, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-1B;
3. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3648, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-1C;
4. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3816, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-1D;
5. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4015, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-1E;
6. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4241, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-1F;
7. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4399, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-1G;
8. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4512, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-1H;
9. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4646, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-1I;
10. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4791, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-1J;
11. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4853, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-1K;
12. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4959, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-1L;
13. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0272/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-2A;
14. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0294, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-2B;
15. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3649, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-2C;
16. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3817, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-2D;
17. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4016, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-2E;
18. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4242, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-2F;
19. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4400, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-2G;
20. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4513, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-2H;

*Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4647, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-2I;
22. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4792, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-2J;
23. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4854, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-2K;
24. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4960, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-2L;
25. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0273/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-3A;
26. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0295, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-3B;
27. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3650, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-3C;
28. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3818, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-3D;
29. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4017, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-3E;
30. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4243, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-3F;
31. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4401, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-3G;
32. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4514, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-3H;
33. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4648, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-3I;
34. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4793, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-3J;
35. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4855, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-3K;
36. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4961, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-3L;
37. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0274/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-4A;
38. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0296, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-4B;
39. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3651, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-4C;
40. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3819, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-4D;
41. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4018, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-4E;

*Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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

42. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4244, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-4F;
43. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4402, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-4G;
44. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4515, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-4H;
45. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4649, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-4I;
46. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4794, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-4J;
47. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4856, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-4K;
48. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4962, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-4L;
49. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0275/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-5A;
50. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0297, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-5B;
51. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3652, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-5C;
52. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3820, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-5D;
53. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4019, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-5E;
54. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4245, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-5F;
55. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4403, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-5G;
56. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4516, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-5H;
57. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4650, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-5I;
58. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4795, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-5J;
59. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4857, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-5K;
60. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4963, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-5L;

*Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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

61. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0276/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-6A;
62. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0298, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-6B;
63. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3653, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-6C;
64. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3821, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-6D;
65. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4020, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-6E;
66. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4246, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-6F;
67. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4404, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-6G;
68. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4517, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-6H;
69. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4651, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-6I;
70. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4796, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-6J;
71. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4858, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-6K;
72. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4964, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-6L;
73. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0277/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-7A;
74. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0299, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-7B;
75. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3654, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-7C;
76. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3822, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-7D;
77. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4021, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-7E;
78. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4247, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-7F;
79. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4405, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-7G;
80. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4518, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-7H;

*Halaman 55 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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

81. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4652, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-7I;
82. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4797, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-7J;
83. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4859, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-7K;
84. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4965, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-7L;
85. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0278/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-8A;
86. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0300, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-8B;
87. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3655, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-8C;
88. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3823, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-8D;
89. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4022, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-8E;
90. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4248, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-8F;
91. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4406, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-8G;
92. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4519, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-8H;
93. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4653, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-8I;
94. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4798, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-8J;
95. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4860, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-8K;
96. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4966, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-8L;
97. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0279/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-9A;
98. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0301, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-9B;
99. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3656, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-9C;
100. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3824, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-9D;
101. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4023, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-9E;

*Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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

102. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4249, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-9F;
103. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4407, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-9G;
104. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4520, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-9H;
105. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4654, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-9I;
106. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4799, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-9J;
107. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4861, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-9K;
108. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4967, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-9L;
109. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ansley Park, Batam Center, Nomor : 0280/MSR/Dirut/BTM/VI/2019, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-10A;
110. Fotokopi Kwitansi, Nomor 0302, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-10B;
111. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3657, tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-10C;
112. Fotokopi Kwitansi, Nomor 3825, tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-10D;
113. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4024, tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-10E;
114. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4250, tanggal 30 September 2019, diberi tanda P-10F;
115. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4408, tanggal 26 Oktober 2019, diberi tanda P-10G;
116. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4521, tanggal 23 November 2019, diberi tanda P-10H;
117. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4655, tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda P-10I;
118. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4801, tanggal 08 Februari 2020, diberi tanda P-10J;
119. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4862, tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda P-10K;
120. Fotokopi Kwitansi, Nomor 4968, tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-10L;

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

121. Fotokopi Surat Tanggapan dan Balasan Somasi I No. 03/SOM.ANJ/III-23, Nomor : 150/EJAA-B.SOM/III/2023, tanggal 30 Maret 2023 diberi tanda P-11A;
  122. Fotokopi Bukti Pengiriman, Nomor 471300000869623, tanggal 03 April 2023, diberi tanda P-11B;
  123. Fotokopi Surat Undangan, Nomor : 151/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 02 April 2023, diberi tanda P-12A;
  124. Fotokopi Bukti Pengiriman, Nomor 471300000578821, tanggal 03 April 2023, diberi tanda P-12B;
  125. Fotokopi Surat Undangan Ke-2, Nomor : 154/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 07 April 2023, diberi tanda P-13A;
  126. Fotokopi Bukti Pengiriman, Nomor 660059967828, tanggal 09 April 2023, diberi tanda P-13B;
  127. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, diberi tanda P-14;
- Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1B, P-1C, P-1D, P-1E, P-1F, P-1G, P-1H, P-1I, P-1J, P-1K, P-1L, P-2B, P-2C, P-2D, P-2E, P-2F, P-2G, P-2H, P-2I, P-2J, P-2K, P-2L, P-3B, P-3C, P-3D, P-3E, P-3F, P-3G, P-3H, P-3I, P-3J, P-3K, P-3L, P-4B, P-4C, P-4D, P-4E, P-4F, P-4G, P-4H, P-4I, P-4J, P-4K, P-4L, P-5B, P-5C, P-5D, P-5E, P-5F, P-5G, P-5H, P-5I, P-5J, P-5K, P-5L, P-6B, P-6C, P-6D, P-6E, P-6F, P-6G, P-6H, P-6I, P-6J, P-6K, P-6L, P-7B, P-7C, P-7D, P-7E, P-7F, P-7G, P-7H, P-7I, P-7J, P-7K, P-7L, P-8B, P-8C, P-8D, P-8E, P-8F, P-8G, P-8H, P-8I, P-8J, P-8K, P-8L, P-9B, P-9C, P-9D, P-9E, P-9F, P-9G, P-9H, P-9I, P-9J, P-9K, P-9L, P-10B, P-10C, P-10D, P-10E, P-10F, P-10G, P-10H, P-10I, P-10J, P-10K dan P-10L berupa fotokopi sesuai tindasan, sedangkan bukti surat bertanda P-11A, P-12A, P-13A dan P-14 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Rincian Pembayaran Booking Fee dan Uang Muka PT. BESTARI BINTANG JAYA, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000463, tanggal 20 Juni 2019, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000464, tanggal 20 Juni 2019, diberi tanda T-2A;

*Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000579, tanggal 22 Juli 2019, diberi tanda T-2B;
5. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000532, tanggal 22 Agustus 2019, diberi tanda T-2C;
6. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000516, tanggal 23 September 2019, diberi tanda T-2D;
7. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000502, tanggal 23 Oktober 2019, diberi tanda T-2E;
8. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000503, tanggal 22 November 2019, diberi tanda T-2F;
9. Fotokopi Berita Transfer Bank, tanggal 23 Desember 2019, diberi tanda T-2G;
10. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000631, tanggal 23 Januari 2020, diberi tanda T-2H;
11. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000632, tanggal 24 Februari 2020, diberi tanda T-2I;
12. Fotokopi Berita Transfer Bank, No. Cek 000837, tanggal 23 Maret 2020, diberi tanda T-2J;
13. Foto Gambar Lokasi, diberi tanda T-3;
14. Fotokopi Surat Somasi Tagihan, No: 004/ST-BBJ/XII/2021, tanggal 6 Desember 2021, diberi tanda T-4;
15. Fotokopi Surat Kuasa, Nomor: 01/SK-BBJ/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021, diberi tanda T-5;
16. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama, diberi tanda T-6;
17. Fotokopi Surat Somasi/Peringatan I, Nomor : 03/SOM.ANJ/III-23, tanggal 14 Maret 2023, diberi tanda T-7;
18. Fotokopi Surat Somasi/Peringatan II, Nomor : 04/SOM.ANJ/III-23, tanggal 28 Maret 2023, diberi tanda T-7A;
19. Fotokopi Surat Somasi/Peringatan III (Terakhir), Nomor : 08/SOM.ANJ/IV-23, tanggal 11 April 2023, diberi tanda T-7B;
20. Asli Surat Undangan Ke-2, Nomor : 154/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 07 April 2023, diberi tanda T-8;
21. Foto Potret Layar, diberi tanda T-9;
22. Asli Relas Panggilan ke-2 Kepada Tergugat, Nomor. 146/Pdt.G/2023/PN Btm, tanggal 11 Mei 2023, diberi tanda T-10;

Halaman 59 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



23. Fotokopi Surat Gugatan Wanprestasi, No : 174/EJAA-G.WNP/IV/2023, tanggal 17 April 2023, diberi tanda T-11;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan, Nomor : 02/ANJ-PMBR/V-23, tanggal 17 Mei 2023, diberi tanda T-12;
25. Fotokopi Surat Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bestari Bintang Jaya, Nomor : 10, tanggal 03 Mei 2019, diberi tanda T-13;
26. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bestari Bintang Jaya, Nomor : 05,- tanggal 30 Juli 2009, diberi tanda T-14;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-1, T-7, T-7A, T-7B, T-11 dan T-12 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti surat bertanda T-8 dan T-10 berupa Asli, sedangkan bukti surat bertanda T-2, T-2A, T-2B, T-2C, T-2D, T-2E, T-2F T-2G, T-2H, T-2I dan T-2J berupa fotokopi dari tindasan, sedangkan P-9 merupakan foto;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pokoknya membantah seluruh dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut diatas maka yang menjadi pokok gugatan / persengketaan perkara aquo adalah :

1. Apakah benar Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ?

*Halaman 60 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi maka sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara / Pasal 163 HIR beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan untuk itu dalam rangka untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam rangka mempertahankan dalil-dalil sangkalannya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti surat bertanda : T-1 sampai dengan T-14 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan di dalam posita gugatan angka 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas) menyatakan bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi karena Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah memiliki tunggakan pembayaran yang telah jatuh tempo dari : angsuran 11 (sebelas), tanggal 1 Mei 2020 sampai dengan angsuran ke- 24 (dua puluh empat), tanggal 1 Juni 2021, sebagai pelunasan atas pembelian 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Ansley Park, Batam Centre, yang diperhitungkan adalah sebesar : Rp11.290.448.000.00 (sebelas milyar dua ratus sembilan puluh juta empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 (PPJB, Nomor : 0271/MSR/Dirut/Btm/VI/2019) sampai dengan bukti surat P-10 L (Kwitansi Nomor 4968, tanggal 31 Maret 2020) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-10 L, tersebut diatas Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam

*Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



hal ini diwakili oleh Direktur dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam hal ini diwakili oleh Komisariss telah terikat perjanjian pengikatan jual beli atas 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Ansley Park, Batam Center, dengan total harga sejumlah : Rp14.008.000.000.00 (empat belas milyar delapan juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat P-1B sampai dengan bukti surat P-10 L, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalihkan bahwa Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masih memiliki tunggakan pembayaran angsuran uang muka hingga dengan pelunasan pembayaran yang telah jatuh tempo atas 10 (sepuluh) unit rumah di perumahan Ansley Park, sejumlah :Rp11.290.448.000.00 (sebelas milyar dua ratus sembilan puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah) kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap tunggakan pembayaran angsuran uang muka tersebut diatas telah pula diingatkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melalui surat undangan, nomor : 151/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 2 April 2023 (bukti surat P-12.A) dan surat undangan ke 2 (dua), nomor : 154/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 7 April 2023 kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi namun tidak ditanggapi oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi hingga dengan saat ini ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan dan pembuktian yang telah diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut diatas pada pokoknya telah dibantah dengan tegas seluruhnya oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan dalil sebagai berikut, bahwa walaupun Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran uang booking fee dan uang cicilan sebanyak 10 (sepuluh) kali kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) nyatanya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan pembangunan sama sekali atas 10 (sepuluh) unit rumah yang terletak di Perumahan Ansley View sehingga guna mencegah kerugian yang makin besar maka Tergugat berhenti melakukan pembayaran selanjutnya kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil bantahan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 (rincian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran booking fee dan uang muka PT Bestari Bintang Jaya sampai dengan bukti surat T-2J (berita transfer Bank, Cek No.000837 UOB, tanggal 23 Maret 2020) dengan nilai total pembayaran uang booking fee dan uang cicilan sebanyak 10 (sepuluh) kali yang telah dibayarkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sejumlah : Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan bukti surat bertanda T-3 (foto gambar lokasi 10 unit rumah) yang menerangkan bahwa di lokasi atas 10 unit rumah yang telah dibayar oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi uang booking fee dan cicilannya sebanyak 10 (sepuluh) kali, tidak terdapat pembangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mendalilkan oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan pembangunan atas 10 (sepuluh) unit rumah sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kemudian melakukan somasi tagihan, nomor :004/ST-BBJ/XII/2021 kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (bukti surat T-4), somasi peringatan I, nomor : 03/SOM.ANJ/III/23, tanggal 14 Maret 2023,(bukti surat T-7), somasi peringatan II, nomor :04/SOM.ANJ/III-23, tanggal 28 Maret 2023, (bukti surat T-7A), somasi peringatan III/ terakhir, Nomor :08/SOM.ANJ/IV-23 (bukti surat T-7B) dengan perihal pada pokoknya agar Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang booking fee dan uang cicilan sebanyak 10 (sepuluh) kali kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan pembangunan beberapa unit rumah yang telah dipesan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya pada pokoknya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka Majelis Hakim perlu menguraikan terlebih dahulu apa itu yang dimaksud dengan wanprestasi;

*Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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 wanprestasi, M. Yahya Harahap, Segi – Segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung, 1986, Hal 60, adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang selayaknya ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi apabila telah terikat pada suatu perjanjian yang sah dan mengikat menurut hukum, dalam hal ini perjanjian tersebut harus mengacu pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menegaskan bahwa perjanjian sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut ;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa lebih lanjut apabila para pihak telah sepakat mengikatkan diri mereka masing masing di dalam suatu perjanjian maka kemudian Ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata menegaskan bahwa perjanjian tersebut kemudian mengikat kepada para pihak yang membuatnya, dimana perjanjian tersebut dapat dilakukan baik secara lisan atau tertulis sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat : seseorang dapat dikatakan wanprestasi atas suatu perjanjian lisan / tertulis yang telah dibuat dan disepakati apabila : prestasinya telah jatuh tempo atau dapat ditagih dan telah ada somasi / peringatan sedangkan wujud dari wanprestasi yaitu dapat berupa: tidak melakukan sesuatu perbuatan yang telah disepakati, melakukan perbuatan, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan, melakukan perjanjian akan tetapi terlambat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi karena memiliki tunggakan pembayaran yang telah jatuh tempo dari : angsuran 11 (sebelas), tanggal 1 Mei 2020 sampai dengan angsuran ke- 24 (dua puluh empat), tanggal 1 Juni 2021, sebagai pelunasan atas pembelian 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Ansley Park, Batam Centre, sejumlah: Rp11.290.448.000.00 (sebelas milyar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ratus sembilan puluh juta empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli sebanyak 10 (sepuluh) unit rumah yang terletak di Perumahan Ansley Park antara Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti surat P-1.A (Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor : 0271/MSR/Dirut/Btm/VI/2019) hingga bukti surat P-10.A (Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 0280/MSR/Dirut/Btm/VI/2019) ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi membantah akan adanya perjanjian pengikatan jual beli atas 10 (sepuluh) unit rumah (bukti surat P-1.A sampai dengan bukti surat P.10.A) dengan dalil bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam hal ini diwakili oleh Direktur ketentuan Pasal 98 ayat (1) dan (2) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, tidak pernah mengetahui atau diberikan ataupun menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P-1.A sampai dengan bukti surat P.10.A yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka benar yang menandatangani perjanjian pengikatan jual beli oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah Komisaris (YENIWATI GUNAWAN) bukan Direktur PT Bestari Bintang Jaya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan dalilnya yang menyatakan bahwa yang menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah sebagaimana dimaksud dalam bukti surat P-1.A sampai dengan bukti surat P.10.A tersebut adalah Komisaris bukan Direktur selaku orang yang berhak mewakili PT untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 98 ayat (1) dan (2) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mendalilkan telah melakukan pembayaran booking fee / uang cicilan rumah sebanyak 10 (sepuluh) kali kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi namun tidak melanjutkan pembayaran

*Halaman 65 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/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)



angsuran berikutnya oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sama sekali belum melakukan pembangunan atas 10 (sepuluh) unit rumah yang telah dipesan di lokasi Perumahan Ansley Park ;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalilnya tersebut, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-2J (bukti pembayaran booking fee dan pinjaman ke 11) dengan total transfer sejumlah : Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), bukti surat T-3 (printout gambar lokasi 10 unit rumah) yang pada pokoknya menerangkan bahwa di lokasi tersebut sama sekali belum ada pembangunan rumah yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sama sekali belum melakukan pembangunan rumah di lokasi perumahan tersebut selanjutnya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan somasi tagihan, nomor :004/ST-BBJ/XII/2021 kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (bukti surat T-4), somasi peringatan I, nomor : 03/SOM.ANJ/III/23, tanggal 14 Maret 2023,(bukti surat T-7), somasi peringatan II, nomor :04/SOM.ANJ/III-23, tanggal 28 Maret 2023, (bukti surat T-7A), somasi peringatan III/ terakhir, Nomor :08/SOM.ANJ/IV-23 (bukti surat T-7B) dengan perihal pada pokoknya agar Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang booking fee dan uang cicilan sebanyak 10 (sepuluh) kali kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengirimkan somasi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas lalu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengirimkan surat tanggapan dan balasan somasi, nomor :150/EJAA-B.SOM/III/2023, tanggal 30 Maret 2023 (bukti surat P-11.A) dan surat undangan, nomor : 151/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 2 April 2023 (bukti surat P-12.A), surat undangan, nomor : 154/EJAA-Und/IV/2023, tanggal 7 April 2023 (bukti surat P-13.A) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P-11.A, P-12.A, P-13.A tersebut diatas pada pokoknya bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balasan / tanggapan atas somasi tagihan, nomor :004/ST-BBJ/XII/2021 (bukti surat T-4), somasi peringatan I, nomor : 03/SOM.ANJ/III/23, tanggal 14 Maret 2023,(bukti surat T-7), somasi peringatan II, nomor :04/SOM.ANJ/III-23, tanggal 28 Maret 2023, (bukti surat T-7A), somasi peringatan III/ terakhir, Nomor :08/SOM.ANJ/IV-23 (bukti surat T-7B) yang dikirimkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan bukan bentuk dari somasi / teguran Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bila Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merasa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan melakukan tunggakan pembayaran yang telah jatuh tempo dari : angsuran 11 (sebelas), tanggal 1 Mei 2020 sampai dengan angsuran ke-24 (dua puluh empat), tanggal 1 Juni 2021, sejumlah: Rp11.290.448.000.00 (sebelas milyar dua ratus sembilan puluh juta empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seharusnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang terlebih dahulu melakukan surat peringatan / somasi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, hal ini sejalan pula dengan pendapat Majelis Hakim sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi atas suatu perjanjian lisan / tertulis yang telah dibuat dan disepakati apabila : prestasinya telah jatuh tempo atau dapat ditagih **dan telah ada somasi / peringatan**;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal tersebut dihubungkan pula dengan pembayaran cicilan terakhir yang telah dilaksanakan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kepada Pengugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pada tanggal 23 Maret 2020 untuk pembayaran cicilan ke 10 (bukti surat T-2.J, P-1.L, P-2.L, P-3.L, P-4.L, P-5.L, P-6.L, P-7.L, P-8.L) maka sudah terdapat waktu yang cukup bagi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk melakukan somasi / teguran kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi namun hal tersebut tidak dilaksanakan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi baru mengajukan surat tanggapan dan balasan somasi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, tanggal 30 Maret 2023 setelah Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan somasi terlebih dahulu kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Halaman 67 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seharusnya mengajukan somasi / teguran tertulis terlebih dahulu kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tentang perihal adanya tunggakan pembayaran cicilan rumah sebanyak 10 (sepuluh) unit dari tahun 2020 sampai dengan sekarang sehingga dengan adanya somasi / teguran tertulis tersebut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi apabila telah menerima somasi / teguran tertulis dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak mengindahkan / memberikan alasan yang sah untuk tidak melakukan pembayaran cicilan ataupun tetap tidak melaksanakan prestasi / pembayaran uang cicilan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena di dalam perkara aquo Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi belum melakukan peneguran tertulis / somasi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan ternyata di dalam perkara aquo Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah terlebih dahulu melakukan somasi / teguran tertulis kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terkait karena belum adanya pengerjaan pembangunan rumah sebanyak 10 (sepuluh) unit oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam posita gugatan angka 13, 14, 15, 16 sehingga berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka petitum pokok gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi angka 2 (dua) yang menyatakan agar Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum serta ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSİ:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang tidak melaksanakan surat kesepakatan bersama penggantian uang sebesar

*Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan 1 (satu) unit rumah 2 (dua) lantai tipe 118 / 112 Ansley ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi telah dibantah oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensi *a quo* ;

Menimbang, bahwa tentang gugatan rekonvensi, sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR, gugatan rekonvensi dapat diajukan dalam tiap-tiap perkara tanpa harus ada hubungan objek sengketa dengan perkara konvensi, kecuali terhadap :

1. Kalau Penggugat konvensi menuntut karena sesuatu kualitas sedang dalam rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya.
2. Kalau PN yang memeriksa perkara konvensi secara absolut tidak berwenang.
3. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan putusan Hakim.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari uraian gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi, ternyata yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi atas tidak dilaksanakannya kesepakatan bersama sebagaimana tercantum di dalam surat kesepakatan bersama tentang penggantian uang sebesar Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan 1 (satu) unit rumah 2 (dua) lantai tipe 118 / 112 Ansley sehingga dengan demikian gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) HIR sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil *a quo* Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan bukti T-14 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah membantah dengan tegas dan guna meneguhkan dalil bantahannya tersebut maka Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-14 dan tidak mengajukan saksi ;

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa berdasarkan surat kesepakatan bersama (bukti surat T-6) telah terdapat kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi terkait dengan tentang penggantian uang sebesar Rp1.190.650.000.00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan 1 (satu) unit rumah 2 (dua) lantai tipe 118 / 112 Ansley ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi di dalam replik dan kesimpulannya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak pernah menandatangani atau menyepakati surat kesepakatan bersama sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, bahkan lebih lanjut Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi di dalam replik dan kesimpulan tetap menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan rekonvensi angka 2 (dua) Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi terlebih dahulu, dan setelah Majelis Hakim mempelajari uraian posita dan petitum gugatan rekonvensi maka yang menjadi dasar gugatan rekonvensi dalam perkara aquo adalah surat kesepakatan bersama (bukti surat T-6) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat kesepakatan bersama (T-6) tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan rekonvensi yang menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi khususnya pada point angka 3 surat kesepakatan bersama pada pokoknya point angka 3 (tiga) tersebut mengacu pada bukti surat T-4 ( surat somasi tagihan / Surat BBJ, Nomor : 004/ST/BBJ/XII/2021, tanggal 6 Desember 2021, point 1 dan 3 (DP rumah dan bunga bank 1%) ;

Menimbang, bahwa kemudian setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat T-6 ( surat somasi / tagihan / Surat BBJ, Nomor : 004/ST/BBJ/XII/2021, tanggal 6 Desember 2021, point 1 dan 3 (DP rumah dan bunga bank 1%) yang dijadikan dasar kesepakatan bersama pada point 3 surat kesepakatan bersama

*Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



(bukti surat T-6) pada pokoknya menurut Majelis Hakim adalah surat teguran dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi guna meminta klarifikasi / kejelasan tentang adanya pernyataan Manager Marketing Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (Bapak Akok / Kevin) yang menyampaikan secara lisan tanggal 18 Desember 2020 kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi bahwa pembelian unit rumah di ansley Park bisa di alihkan ke rumah 2 lantai ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat T-4 dan T-6 tersebut diatas ternyata tidak didukung pula dengan alat bukti lain yang sah menurut hukum yang dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat Rekonvensi sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi tidak dapat membuktikan adanya kesepakatan yang sah dan mengikat antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang didalilkan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi di dalam surat kesepakatan bersama (bukti surat T-6) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga dengan demikian petitum gugatan rekonvensi angka 2 (dua) harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum serta ditolak untuk seluruhnya ;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ditolak dan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara aquo ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Hir / RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Btm*



- Menolak gugatan konvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah :Rp370.000.00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 20 September 2023, oleh kami, Sapri Tarigan, S.H.. M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H., dan Edy Sameaputty, S.,H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor : 176/Pdt.G/2023/PN Btm, tanggal 19 Mei 2023, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 26 September 2023, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu : Bacok, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H

Sapri Tarigan, S.H.. M.Hum.

Edy Sameaputty, S.,H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Bacok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Proses/ATK .....	:	Rp100.000,00;
3. Risalah Panggilan .....	:	Rp200.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp20.000,00;
5. Materai .....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp0,00;
8. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp370.000,00;</u>

(tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah).