



**PUTUSAN**  
**Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan Sederhana pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. VEDA VALLERIA INTERNATIONAL**, berkedudukan di Kota Batam, diwakili oleh WARTONO HADIPUTRA selaku Direktur dalam perkara ini memberikan kuasa kepada 1. EDY HARTONO, SH., 2. NUR WAFIQ WARODAT, SH., 3. YOHANES HARIYANTO, SH., 4. BINTORO ARIF WASKITO, SH., 5. ELLY IDAYATY, Z, SH., 6. ELIA MONALISA, SH dan 7. ENDAH C. DASAPITRI, SH., Para Advokat dari Kantor EDY HARTONO & WARODAT Law Firm, beralamat di Jl. Gajah Mada Komplek Tiban Center, Blok C, No. 4, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor : 942/SK/2017/PN. Btm, tanggal 21 November 2017, selanjutnya disebut sebagai, **Penggugat ;**

**M E L A W A N**

**PT. ADHITYA INTI GRAHA**, Perusahaan berkedudukan di Bliss park Jl. Gunung Bromo Lubuk Baja Kota Batam, diwakili oleh JILOK, selaku Direktur, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada 1. H. TURAJI, S.H., M.Hum., M.M., 2. RIKI M. MUCHTAR, S.H., dan 3. BAMBANG DARMAJI, S.H., semuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum GLOBAL LAW FIRM yang beralamat di Bliss Park, Jalan Gunung Bromo, Nomor 1, Kampung Pelita, Lubuk Baja, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor : 1012/SK/2017/PN. Btm, tanggal 14 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

;

Pengadilan Negeri tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan meneliti berkas perkara ;

Telah memperhatikan Surat-surat bukti maupun mendengar kedua belah pihak berperkara di persidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 20 November 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tertanggal 27 November 2017 di bawah register Nomor : 21/Pdt.G.S/2017/PN Btm, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT adalah perusahaan pengembang yang sedang membangun dan telah memasarkan Rumah Susun / Apartemen dengan nama Bliss Park Kelurahan Kampung Pelita, Lubuk Baja - Kota Batam, sedangkan PENGGUGAT adalah selaku Perusahaan yang memesan unit apartemen dan bermaksud membeli untuk investasi ;
2. Bahwa sehubungan dengan gencarnya iklan pembangunan apartemen oleh TERGUGAT di Kota Batam disertai janji adanya Rental Guarantee dari manajemen Bliss Park, Maka PENGGUGAT merasa tertarik untuk investasi dalam bentuk memesan 1 (satu) unit apartemen dari TERGUGAT dijanjikan pembangunan selesai dalam beberapa bulan kedepan sehingga proses serah terima akan dilaksanakan selambat-lambatnya bulan April 2016 dalam bentuk tandatangan Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Apartemen Bliss Park ;
3. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2016 ditandatangani "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (PPJB) Satuan Rumah Susun Bliss Park No. 0005/A/I/2016 tanggal 30 Januari 2016 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT untuk pemesanan 1 (satu) Unit Apartemen di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup>; dengan harga sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang seluruh harga tersebut dibayar secara angsur dan seluruhnya telah dilunasi oleh PENGGUGAT ;
4. Bahwa pada saat yang sama TERGUGAT pula menandatangani Rental Guarantee yakni Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park dimana TERGUGAT menjamin apabila apartemen tersebut selesai dibangun (April 2016) maka TERGUGAT akan membayar sewa kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) setiap tahun untuk masa sewa hingga 3 (tiga) tahun apabila PENGGUGAT telah membayar lunas harga jual beli ;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT melunasi seluruh harga pembelian apartemen tersebut, ternyata TERGUGAT tidak mampu menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai waktu yang diperjanjikan dan menyerahkan kepada

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/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

PENGGUGAT sebagaimana mestinya hingga gugatan ini didaftarkan, sehingga dengan adanya keterlambatan pelaksanaan kewajiban tersebut maka atas kelalaian TERGUGAT patut disebut wanprestasi ;

6. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 05 Mei 2017 menghubungi TERGUGAT melalui marketing TERGUGAT guna menanyakan kapan pembangunan Apartemen selesai dan karena telah jauh terlambat, maka PENGGUGAT menanyakan tentang opsi pembatalan pemesanan, akan tetapi TERGUGAT melalui alamat email [legal@blisspark.co.id](mailto:legal@blisspark.co.id) justru menjawab bahwa pembangunan Tower A apartemen belum dapat dilanjutkan karena sedang mencari pendanaan, sedangkan untuk pembatalan pemesanan maka PENGGUGAT hanya akan mengembalikan 25% dua puluh lima persen) dari jumlah dana yang telah disetor PENGGUGAT ;
7. Bahwa berdasarkan penjelasan bagian legal perusahaan TERGUGAT tentang keterlambatan pembangunan dan penyelesaian apartemen Tower A karena sedang mencari investor / pendanaan, maka dapat dibuktikan bahwa alasan keterlambatan penyelesaian karena pendanaan adalah bukan salah satu hal yang dibenarkan terkait penundaan keterlambatan penyelesaian dan serah terima apartemen dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dengan demikian maka TERGUGAT kiranya tidak memiliki alasan yang dibenarkan atas wanprestasi / kelalaiannya terkait waktu penyerahan apartemen ;
8. Bahwa akibat dari keterlambatan TERGUGAT menyerahkan bangunan Apartemen, maka PENGGUGAT secara materiel telah dirugikan yakni hilangnya potensi keuntungan nyata yang telah diperhitungkan dalam "Rental Garantie" Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park dimana TERGUGAT telah setuju apabila apartemen telah selesai dibangun maka akan disewa TERGUGAT selama 3 (tiga) tahun masing-masing harga sewa pertahun sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) sehingga keterlambatan TERGUGAT dalam menyerahkan Apartemen tersebut dari waktu semestinya (April 2016) telah menghilangkan 2 (dua) tahun potensi pendapatan sewa sebesar Rp. 176.000.000,- (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) ;
9. Bahwa demi mendukung gugatan ini, maka PENGGUGAT melampirkan bukti berupa :

Kode	Bukti Surat
P-1	Akta Pendirian PT. VEDA VALLERIA INTERNATIONAL
P-2	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bliss Park 0005/A/I/2016 30 Januari 2016;
P-3	Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park 30 Januari 2016
P-4	Kwitansi Pelunasan Harga Pembelian Apartemen

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-5	Email 10 Mei 2017 dari <a href="mailto:legal@blisspark.co.id">legal@blisspark.co.id</a> tentang Update Progress Tower A A070-30;
P-6	Somasi PENGUGAT melalui Kuasa Hukum;
P-7	Jawaban TERGUGAT menolak pelaksanaan tuntutan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut dalam posita diatas, maka PENGUGAT dengan ini memohon Ketua Pengadilan Negeri Batam qq Hakim Pemeriksa Perkara sederhana tersebut berkenan memutuskan sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bliss Park 0005/A/I/2016 30 Januari 2016 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah berlaku sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Kontrak Managemen Apartemen Bliss Park 30 Januari 2016 adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi dalam menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan apartemen Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> kepada PENGUGAT ;
5. Menghukum TERGUGAT membayar ganti kerugian material kepada PENGUGAT sebesar Rp. 176.000.000,- (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) secara tunai dan seketika ;
6. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir di persidangan dengan didampingi oleh Kuasanya sedangkan Tergugat hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan Surat Gugatannya seperti tersebut di atas dan atas Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah ada perikatan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun BLISS PARK dengan Nomor : 0005/A/I/2016 pada tanggal 30 Januari 2016 atas unit apartemen yang akan dibangun pada Tower A, lantai 7 nomor 30(=untuk mempermudah mohon disebut PPJB A7-30) ;
2. Bahwa PPJB A7-30 ditandatangani oleh Para Pihak (Penggugat selaku Pihak Kedua dan Tergugat selaku Pihak Pertama) secara sadar dan tanpa adanya paksaan maupun tipu daya apapun;



3. Bahwa berdasarkan klausul dalam PPJB A7-30, yaitu ketentuan Pasal 5 Pembatalan Perjanjian pada ayat / butir 1 disebutkan :  
"Dalam hal Pihak Kedua membatalkan pembelian unit apartemennya, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 25% (duapuluh lima persen ) uang yang sudah disetorkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dipotong Uang Tanda Jadi (Booking Fee)"  
Dengan demikian, tidak ada kesalahan informasi yang diberikan Tergugat kepada Penggugat terkait dengan Pengembalian dana apabila terjadi pembatalan jual beli unit apartemen A7-30 ;
4. Bahwa terkait dengan dalil keterlambatan, PPJB A7-30 pun telah mengatur hal tersebut , yaitu Tergugat diberikan kesempatan hingga 6 bulan terhitung sejak April 2016, dan ketika masa 6 (enam) bulan telah lewat, maka Tergugat dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mill) per hari keterlambatan dengan maksimal denda 3% (tiga persen) (vide Pasal 6 ayat /butir 2 PPJB A7-30). Namun hal ini tidak dipermasalahkan oleh Penggugat, melainkan mempermasalahkan "Rental Guarantee" yang ada pada Kontrak Manajemen A7-30 ;
5. Bahwa Penggugat mengkaitkan keterlambatan Tergugat dalam penyerahan unit apartemen dengan "Rental Guarantee" dalam Kontrak Manajemen Apartemen BLISS PARK yang ditanda tangani pada tanggal 30 Januari 2016 baik Penggugat selaku Pihak Kedua dengan Tergugat selaku Pihak Kedua (=selanjutnya mohon disebut Kontrak Manajemen A7-30) ;
6. Bahwa sebagaimana halnya penandatanganan PPJB A7-30, penandatanganan Kontrak Manajemen A7-30 pun dilakukan Para Pihak, baik Penggugat maupun Tergugat dalam keadaan sadar, tanpa paksaan maupun tipu daya ;
7. Bahwa berdasarkan klausul dalam Kontrak Manajemen A7-30 , yaitu Ketentuan Pasal 2 Jangka Waktu dan Ketentuan Pembayaran ayat /butir 2 menyebutkan :  
"Masa rental guarantee apartemen dimulai terhitung setelah penandatanganan Berita Acara Serah Terima Unit (BAST), dengan syarat dan ketentuan dimana pembayaran uang rental guarantee apartemen kepada Pihak Kedua akan dibayarkan dalam 3 (tiga) tahap :
  - a. Tahap Pertama sebesar Rp. 88.000.000,-(delapanpuluh delapan juta rupiah), yaitu pada tanggal 10 bulan ke 6 (enam) terhitung dari bulan penandatanganan BAST unit.
  - b. Tahap Kedua sebesar Rp. 88.000.000,-(delapanpuluh delapan juta rupiah), yaitu pada tanggal 10 bulan ke 18 (delapan belas) terhitung dari bulan penandatanganan BAST unit.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Tahap Pertama sebesar Rp. 88.000.000,-(delapanpuluh delapan juta rupiah), yaitu pada tanggal 10 bulan ke 30 (tiga puluh) terhitung dari bulan penandatanganan BAST unit.”

Yang dimaksud dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) adalah Bukti Serah Terima Unit Apartemen secara Fisik dari Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat) kepada Pihak Kedua (dalam hal ini Penggugat) (Vide ketentuan Pasal 1 angka 6 PPJB A7-30)

8. Bahwa BAST untuk unit apartemen A7-30 belum pernah dilaksanakan atau ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, sedangkan bukti BAST merupakan syarat utama pemberlakuan rental guarantee sebagaimana tertuang dalam Kontrak Manajemen A7-30 ;

Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya BAST, maka Penggugat belum dapat mengajukan klaim atas rental guarantee ;

9. Bahwa Penggugat tidak mengajukan klaim lain selain klaim rental guarantee , maka gugatan sederhana yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak ;

10. Bahwa oleh karena klaim rental guarantee tidak dapat dibuktikan, maka Perbuatan Wanprestasi pun harus ditolak ;

11. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya

12. Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka sudah sewajarnya menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara gugatan sederhana ;

Berdasarkan segala apa yang telah Tergugat sampaikan dalam materi Jawaban, maka Tergugat memohon kepada Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. VEDA VALLERIA INTERNATIONAL, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bliss Park 0005/A/1/2016 30 Januari 2016rfelex, diberi tanda P-2 ;
3. Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park 30 Januari 2016, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Kwitansi Pelunasan Harga Pembelian Apartemen, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Email 10 Mei 2017 dari [legal@blisspark.co.id](mailto:legal@blisspark.co.id) tentang Update Progress Tower AA070-30, diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Somasi PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum, diberi tanda P-6 ;

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Jawaban TERGUGAT menolak pelaksanaan tuntutan, diberi tanda P-7 ;

Menimbang, bahwa Bukti surat berupa fotocopy P-1 s/d P-7 di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah pula diberi Materai secukupnya, sehingga Bukti surat tersebut cukup beralasan hukum untuk diterima sebagai Alat Bukti surat yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. ADHITYA INTI GRAHA, Nomor 51, tanggal 25 Juni 2012, dibuat dihadapan Notaris Hatma Wigati Kartono, SH., di Kota Batam, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham PT. ADHITYA INTI GRAHA, Nomor 02, tanggal 10 Agustus 2017, dibuat dihadapan Enawati Thaher, SH., Notaris di Kota Batam, diberi tanda T-2 ;
3. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun BLISS PARK, dengan nomor : 005/A/I2016, pada tanggal 30 Januari 2016, diberi tanda T-3 ;
4. Fotocopy Kontrak Manajemen Apartemen BLIIS PARK yanf ditandatangani pada tanggal 30 Januari 2016, diberi tanda T-4 ;

Menimbang, bahwa Bukti surat berupa fotocopy T-1 s/d T-4 di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah pula diberi Materai secukupnya, sehingga Bukti surat tersebut cukup beralasan hukum untuk diterima sebagai Alat Bukti surat yang sah ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti seluruh Bukti-bukti Surat yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara seperti di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa demi efisiensi dan efektifnya uraian pertimbangan dalam perkara ini dan merujuk pada sifat pembuktian yang sederhana, maka patut dan beralasan hukum jika Bukti-bukti Surat seperti telah diuraikan di atas, hanya akan dipertimbangkan sepanjang substansinya masih relevan dengan pembuktian pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok Gugatan, terlebih dahulu Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat telah sesuai menurut Hukum atau tidak sebagaimana dipertimbangkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, tanggal 27 November 2017, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana menemukan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa ternyata, Penggugat beralamat di Kota Batam sedangkan Tergugat beralamat di Komplek Bliss park, Jl. Gunung Bromo, Lubuk Baja, Kota Batam ;
- Bahwa ternyata, fundamendum petendi Gugatan Penggugat telah didasarkan atas perbuatan Wan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat ;
- Bahwa ternyata, besarnya nilai ganti rugi materil yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 176.000.000 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, diperoleh fakta bahwa Penggugat dan Tergugat, masih tinggal atau berdomisili di Kota Batam yang masih meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri Batam demikian pula besarnya Ganti Rugi Materiel yang dituntut oleh Penggugat dalam Gugatan Wan Prestasi a quo, tidak melebihi nilai maksimal yang telah ditentukan yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa secara formil Gugatan Sederhana a quo telah sesuai menurut hukum dan Pengadilan Negeri Batam berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Sederhana a quo telah sesuai menurut hukum, selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan pokok Gugatan Penggugat seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat maupun Jawaban Tergugat serta dihubungkan dengan Alat Bukti surat dan keterangan kedua belah pihak berperkara yang satu sama lain telah saling bersesuaian, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memperoleh hal-hal yang telah diakui oleh kedua belah pihak berperkara atau setidaknya tidak disangkal, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa ternyata, Tergugat adalah perusahaan yang sedang membangun dan telah memasarkan Rumah Susun / Apartemen dengan nama Bliss Park, Kelurahan Kampung Pelita, Lubuk Baja - Kota Batam sedangkan Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Perusahaan yang memesan 1 (satu) unit apartemen yang sedang dikerjakan Tergugat ;

2. Bahwa ternyata, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa proses serah terima 1 (satu) unit apartemen pesanan Penggugat tersebut akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan April 2016 dalam bentuk tandatangan Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Apartemen Bliss Park ;
3. Bahwa ternyata, pada tanggal 30 Januari 2016 Penggugat dan Tergugat menandatangani "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (PPJB) Satuan Rumah Susun Bliss Park No. 0005/A/II/2016, tanggal 30 Januari 2016 untuk pemesanan 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang seluruh harga tersebut telah dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat dengan cara mengangsur ;
4. Bahwa ternyata, pada waktu bersamaan Tergugat menandatangani Rental Guarantee yakni Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park yang isinya Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat jika apartemen tersebut selesai dibangun pada bulan April tahun 2016, maka Tergugat akan membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) setiap tahun untuk masa sewa hingga 3 (tiga) tahun jika Penggugat telah membayar lunas harga jual beli ;
5. Bahwa ternyata, Penggugat telah melunasi seluruh harga pembelian apartemen tersebut kepada Tergugat namun hingga kini Tergugat belum menyerahkan 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> dimaksud kepada Penggugat sehingga Penggugat merasa dirugikan secara materiel karena hilangnya potensi keuntungan nyata yang telah diperhitungkan dalam "Rental Guarantee" Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park yang isinya Tergugat telah setuju membayar harga sewa 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat selama 3 (tiga) tahun dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta seperti diuraikan di atas, jika dihubungkan dengan pokok Gugatan Penggugat yaitu Perbuatan cedera janji (Wan prestasi) dan tuntutan pembayaran ganti rugi materiel atas Perbuatan cedera janji (Wan prestasi) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat maupun dengan ketentuan BAB KE SATU, Tentang Pembuktian Pada Umumnya, Pasal 1865 KUHPdata, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa hal-hal yang paling pokok harus dibuktikan oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

Halaman 9 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/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

1. Apakah terdapat Hubungan hukum atau kontrak perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat ?
2. Apakah Tergugat ada melakukan perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) dalam hubungan hukumnya dengan Penggugat yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiel ? ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui hal itu, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkannya seperti diuraikan di bawah ini ;

- ad. 1. Apakah terdapat Hubungan hukum atau kontrak perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat ? ;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal Gugatan Sederhana meneliti dan mencermati Bukti P-1 hingga Bukti P-7, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana menemukan fakta dan keadaan-keadaan yang tidak perlu dibuktikan lagi atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak berperkara yaitu :

- Bahwa ternyata, Tergugat adalah perusahaan yang sedang membangun dan telah memasarkan Rumah Susun / Apartemen dengan nama Bliss Park, Kelurahan Kampung Pelita, Lubuk Baja - Kota Batam sedangkan Penggugat adalah Perusahaan yang memesan 1 (satu) unit apartemen yang sedang dikerjakan Tergugat ;
- Bahwa ternyata, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa proses serah terima 1 (satu) unit apartemen pesanan Penggugat tersebut akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan April 2016 dalam bentuk tandatangan Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Apartemen Bliss Park ;
- Bahwa ternyata, pada tanggal 30 Januari 2016 Penggugat dan Tergugat menandatangani "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (PPJB) Satuan Rumah Susun Bliss Park No. 0005/A/I/2016, tanggal 30 Januari 2016 untuk pemesanan 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang seluruh harga tersebut telah dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat dengan cara mengangsur ;
- Bahwa ternyata, pada waktu bersamaan Tergugat menandatangani Rental Guarantee yakni Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park yang isinya Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat jika apartemen tersebut selesai dibangun pada bulan April tahun 2016, maka Tergugat akan membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) setiap tahun untuk masa sewa hingga 3 (tiga) tahun jika Penggugat telah membayar lunas harga jual beli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas diperoleh fakta

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan suatu perjanjian tertulis berupa perjanjian jual beli dan sewa menyewa 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> Penggugat sehingga Hakim Tunggal Gugatan Sederhana telah berhasil membuktikan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Hubungan hukum Perjanjian pengikatan jual beli dan sewa menyewa atas 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> ;

ad. 2. Apakah Tergugat ada melakukan perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) dalam hubungan hukumnya dengan Penggugat yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiel ? ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah Hubungan hukum Perjanjian pengikatan jual beli dan sewa menyewa atas 1 (satu) Unit Apartemen di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup>, sehingga Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa hal berikutnya yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah Tergugat ada melakukan perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) terhadap Penggugat dalam Hubungan hukum Perjanjian pengikatan jual beli dan sewa menyewa atas 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> a quo ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan hal itu, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memandang perlu untuk mengemukakan beberapa pengertian tentang perbuatan Cedera Janji (Wan Prestasi) seperti diuraikan di bawah ini ;

- Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan “bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17.) ;
- Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :
  1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya, ;
  2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan,;
  3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, ;
  4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.” (R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50 .) ;

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. (M.yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.)
- H. Mariam Darus Badruzaman SH, mengatakan bahwa “apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.” (R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet ke-IV (Jakarta : Pembimbing Masa, 1979), Hal 59.) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan Bab Ke Satu, Tentang Perikatan-perikatan Pada Umumnya, Bagian Ke Satu, Ketentuan-ketentuan Umum khususnya ketentuan Pasal 1234 KUHPERdata, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) atau dalam bahasa Belanda disebut “Wanprestatie” adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian Perbuatan cidera janji (Wan Prestasi) di atas, selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan menilai apakah Tergugat ada melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wan Prestasi) dalam hubungan hukum Jual-Beli dan Sewa menyewanya dengan Penggugat, seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal Gugatan Sederhana meneliti dan mencermati Bukti P-1 hingga Bukti P-7, dihubungkan dengan Pengakuan Tergugat yang satu sama lain telah saling bersesuaian, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memperoleh fakta dan keadaan-keadaan yang tidak perlu dibuktikan lagi atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak berperkara yaitu :

- Bahwa ternyata, Penggugat telah melunasi seluruh harga pembelian apartemen tersebut kepada Tergugat namun pada waktu yang diperjanjikan yaitu bulan April tahun 2016 hingga saat ini Tergugat belum menyerahkan 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> dimaksud kepada Penggugat ;
- Bahwa ternyata Penggugat mengalami kerugian materiel karena hilangnya potensi keuntungan nyata yang telah diperhitungkan dalam “Rental Guarantie” Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park yang isinya Tergugat telah setuju membayar harga sewa 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7

Halaman 12 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/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

nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat selama 3 (tiga) tahun dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, fakta bahwa hingga pada waktu yang diperjanjikan yaitu bulan April tahun 2016 sampai dengan saat ini Tergugat belum menyerahkan 1 (satu) Unit Apartemen Bliss Park di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> dimaksud kepada Penggugat dan adanya kerugian materiel yang dialami Penggugat yaitu hilangnya potensi keuntungan nyata yang telah diperhitungkan dalam "Rental Garantie" Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park, cukup beralasan hukum untuk dipandang sebagai tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang yang menimbulkan kerugian materiel kepada Penggugat, yang menurut hukum dikwalifisir sebagai Perbuatan cedera janji (Wan prestasi) sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa menurut hukum, Tergugat telah patut untuk dikwalifisir sebagai orang yang melakukan Perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) terhadap Penggugat, sehingga Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok Gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan dalil-dalil Jawaban Tergugat seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Bukti surat T-1 sampai dengan T-4 ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu Bukti T-1 sampai dengan T-3, pada pokoknya menegaskan kedudukan dan posisi hukum Tergugat sebagai Badan Hukum yang sah dalam hubungan hukumnya dengan Penggugat untuk mengadakan perikatan sebagaimana Bukti T-4, sehingga Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa seluruh Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak bernilai pembuktian kontradiktif bahkan telah sejalan dengan dalil-dalil Gugatan maupun Pengakuan Tergugat, oleh karenanya menurut hukum pembuktian, Tergugat patut dipandang tidak dapat mempertahankan dalil-dalil Jawabannya sebaliknya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil Gugatannya ;

Menimbang, bahwa karena Perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat,

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat satu persatu sebagaimana dipertimbangkan di bawah ini ;

### Tentang petitum angka 1 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat memohon agar Gugatannya dikabulkan seluruhnya, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa tentang apakah petitum angka 1 ini dapat dikabulkan atau tidak, terlebih dahulu harus dipertimbangkan petitum-petitum berikutnya dan untuk itu Hakim Tunggal akan mempertimbangkannya Petitem-petitem selanjutnya seperti di bawah ini ;

### Tentang petitum angka 2 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bliss Park 0005/A/II/2016, 30 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat adalah berlaku sah dan mengikat, akan dipertimbangkan seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana tidak menemukan hal-hal yang disimpangi oleh Penggugat dan Tergugat dalam membuat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (PPJB) Satuan Rumah Susun Bliss Park No. 0005/A/II/2016, tanggal 30 Januari 2016 sehingga syarat subjektif maupun objektif dalam membuat suatu perjanjian sebagaimana dapat dipedomani dalam Buku Ke-tiga, Bagian Kedua, tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian a quo cukup beralasan hukum untuk dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang kepada Penggugat dan Tergugat (Vide Pasal 1338 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, petitum angka 2 ini, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

### Tentang petitum angka 3 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park 30 Januari 2016 dinyatakan sah dan mengikat, akan dipertimbangkan seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana tidak menemukan hal-hal yang disimpangi oleh Penggugat dan Tergugat dalam membuat Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park tanggal 30 Januari 2016, sehingga syarat subjektif maupun objektif dalam membuat suatu perjanjian sebagaimana dapat dipedomani dalam Buku Ke-tiga, Bagian Kedua, tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerduta, maka perjanjian a quo cukup beralasan hukum untuk dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang kepada Penggugat dan Tergugat (Vide Pasal 1338 KUHPerduta) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, petitum angka 3 ini, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

Tentang petitum angka 4 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan cedera janji (Wan prestasi) kepada Penggugat dalam menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan apartemen Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> kepada Penggugat, akan dipertimbangkan seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas, ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan Perbuatan cedera janji (Wan Prestasi) yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat petitum angka 4 ini, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

Tentang petitum angka 5 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian material kepada Penggugat sebesar Rp. 176.000.000,- (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) secara tunai dan seketika, akan dipertimbangkan seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya petitum angka 5 Gugatan Penggugat, merupakan hak Penggugat dan kewajiban Tergugat yang sebelumnya telah disepakati sebagaimana isi perjanjian Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park tanggal 30 Januari 2016, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, adalah patut dan adil jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materiel atas kerugian yang dialami Penggugat, namun karena besarnya Ganti kerugian materiel tersebut didasarkan pada hilangnya potensi keuntungan nyata Penggugat yang telah diperhitungkan dalam perjanjian Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park tanggal 30 Januari 2016, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkannya seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa dalam perjanjian Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park, tanggal 30 Januari 2016 telah disepakati bahwa Tergugat akan membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) setiap tahun untuk masa sewa hingga 3 (tiga) tahun jika Penggugat telah membayar lunas harga jual beli ;

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata, Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat atas pembelian 1 (satu) Unit Apartemen di Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) namun hingga bulan April tahun 2016 sampai dengan saat ini, Tergugat belum menyerahkan objek jual beli dimaksud kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa karena besarnya ganti kerugian materiel yang dituntut oleh Penggugat telah didasarkan pada hilangnya potensi keuntungan nyata Penggugat sebagaimana telah diperhitungkan dalam perjanjian Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park tanggal 30 Januari 2016, maka sudah sepatutnya besaran nilai kerugian materiel yang dialami Penggugat dihitung sejak waktu jatuh tempo perjanjian yaitu pada bulan April 2016 sampai dengan Gugatan Sederhana ini diputus pada tingkat pertama yaitu bulan Januari tahun 2018 ini ;

Menimbang, bahwa perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat a quo adalah untuk masa 3 (tiga) tahun atau sama dengan 3 (tiga) X 12 (dua belas) bulan atau sama dengan 36 (tiga puluh enam) bulan, sedangkan nilai sewa 1 (satu) tahun atau sama dengan 12 (dua belas) bulan disepakati sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah), maka untuk sisa waktu tahun ke-dua berjalan, yaitu sejak bulan Mei tahun 2017 sampai dengan bulan Januari tahun 2018 atau sama dengan 10 (sepuluh) bulan, adilnya akan diperinci sebagai berikut :

- 1 (satu) tahun atau sama dengan 12 (dua belas) bulan harga sewa adalah Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) sehingga rata-rata harga sewanya per bulan adalah sama dengan Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) : 12 (dua belas) bulan yaitu sebesar Rp. 7.333.333,33,- (tujuh juta tiga ratus tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga rupiah) ;
- Sisa waktu tahun ke-dua berjalan, adalah 10 (sepuluh) bulan, sehingga jika dikalikan dengan harga sewa per bulannya, sama dengan 10 (sepuluh) X Rp. 7.333.333,33,- (tujuh juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga rupiah) sehingga besarnya sama dengan Rp. 73.333.333,33,- (tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga rupiah) ;
- Sehingga Total kerugian materiel yang dialami Penggugat adalah sama dengan sewa 1 (satu) tahun atau 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) + sewa 10 (sepuluh) bulan sebesar Rp. 73.333.333,33,- (tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga rupiah) = Rp. 161.333.333,- (seratus enam puluh satu juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dengan penggenapan yang

Halaman 16 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan nilai mata uang rupiah menjadi Rp. 161.333.350,- (seratus enam puluh satu juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa besar ganti kerugian materiel yang adil dan patut untuk dibebankan kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 161.333.350,- (seratus enam puluh satu juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah), sehingga petitum angka 5 Gugatan ini cukup beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional terhadap besaran nilai Ganti kerugian materiel seperti telah diuraikan di atas, selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

Tentang petitum angka 6 :

Menimbang, bahwa petitum angka 6 adalah tentang pembebanan biaya perkara, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, karena Gugatan Penggugat dikabulkan, maka menurut hukum, Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka Gugatan Penggugat cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga Petitum angka 1 Gugatan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga bunyinya akan dinyatakan sebagaimana dalam amar Putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan Rbg. dan PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

### M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sah dan mengikat isi dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Bliss Park Nomor : 0005/A/I/2016, tanggal 30 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Menyatakan sah dan mengikat isi dan Kontrak Manajemen Apartemen Bliss Park, tanggal 30 Januari 2016 ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan cederatan janji (Wan prestasi) dalam menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan Apartemen Bliss Park, Tower A lantai 7 nomor 30 dengan luas area semi gross 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter per segi) kepada Penggugat ;

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiel kepada Penggugat sebesar Rp. 161.333.350,- (seratus enam puluh satu juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah) secara tunai dan seketika ;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 436.000,- (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Rabu, tanggal 03 Januari 2018 oleh Taufik Abdul Halim Nainggolan, SH., yang ditunjuk sebagai Hakim Tunggal Gugatan Sederhana, Putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Tunggal tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Suhesti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat Aslinya ;

Panitera Pengganti,

Hakim Tunggal tersebut,

Suhesti.

Taufik Abdul Halim Nainggolan, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Administrasi	Rp. 70.000,-
3. Risalah Panggilan	Rp. 320.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 5.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. <u>Materai</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 436.000,-

(Empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Halaman 18 dari 18 Putusan Nomor : 21/Pdt.GS/2017/PN.Btm.