



**PUTUSAN**

Nomor : 18/Pdt.G/2019/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.WIJAYA NUSA NERACA INTERNASIONAL**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 15 Tertanggal 20 Februari 2012 sebagaimana terakhir kali diubah dalam Akta No 22, Tertanggal- 12 Juli 2019, dan telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AHA.01.03-0299565, tertanggal 18 Juli 2019, berkedudukan di Kota Batam, Kompleks Seraya Mas Blok H Nomor 1, dalam hal ini diwakili oleh LIU YUT MEN alias YUSMEN LIU selaku Direktur dan dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Johan Harmiwadi S, SH, Advokat dan Konsultan Hukum dari FIRMA HUKUM JOHAN SEMBIRING & REKAN, berkedudukan di Graha Pena Lt 8 Ruang 805-1 AQ Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota 29461, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai .....**Penggugat**.

**-Melawan-**

**SITI MAULIDA**, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Pemegang KTP Nomor 2102017008930001, terakhir diketahui Beralamat di Winner Tiban Princes No 12, Kelurahan Patam Lestari, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, Untuk selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat**;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Telah membaca dan meneliti berkas perkara ;

Telah memperhatikan Surat-surat bukti dan Saksi-saksi maupun mendengar Pihak Penggugat di persidangan ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 17 Januari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tertanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

..... di bawah register Nomor :18/Pdt.G./2019/PN Btm, telah

mengajukan Gugatan sebagai berikut :

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal .....dan .....,

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut di persidangan tetapi tidak datang menghadap di persidangan serta tidak menunjuk wakilnya yang sah menurut undang-undang, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak hadirnya pihak Tergugat tersebut dengan sebab sesuatu halangan yang sah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Gugatannya, pihak Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy-fotocopy bermaterai cukup yang terperinci sebagai berikut :

1. Fotocopy .....
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat-surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang bernama:

1. Saksi Deni
2. Saksi Dedy

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan di Persidangan tertanggal ..... dan selanjutnya sudah tidak mengajukan sesuatu lagi selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa karena sudah tidak ada lagi yang akan disampaikan oleh pihak Penggugat maka pada akhirnya Penggugat mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dipersidangan yang tercatat di dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini.

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
DALAM PROVISI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Provisi Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat ada mengajukan tuntutan Provisi yaitu sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan, menghentikan penguasaan dalam bentuk apapun, mengembalikan kepada bentuk semula, dan **menyerahkan kepada Penggugat** atas Persil dan Bangunan terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, yang apabila pengosongan tersebut tidak di laksanakan secara sukarela oleh Tergugat, maka Penggugat di beri izin untuk mengosongkan Objek Perjanjian, dengan biaya di bebankan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa tuntutan atau gugatan Provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa setelah melihat tuntutan Provisi Penggugat tersebut, Majelis menilai bahwa tuntutan provisi tersebut sudah memasuki pokok perkara, dan merupakan bagian dari pokok perkara dan permohonan Provisi yang demikian tidak dibenarkan, maka oleh karenanya tuntutan provisi tersebut, haruslah dinyatakan ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan cidera janji (wanprestasi) seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, namun tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya untuk mewakilinya dipersidangan, sehingga perkara a quo diperiksa tanpa hadirnya Tergugat.

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menghadap sebagai wakilnya, namun dengan mempedomani Pasal 1865 BW/283 RBg, yang menentukan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk membuktikan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang dikemukakan tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat, bahwa permasalahan atau hal yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 29 September 2016 tersebut sah menurut hukum?
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat?

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan permasalahan Pertama yaitu:

1. **Apakah Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 29 September 2016 tersebut sah menurut hukum?**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, selama persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan P-12 serta keterangan 2 orang saksi yang masing-masing bernama 1. Deni dan 2. Dedy.

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah “apakah perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016. (Bukti P-3) antara Penggugat dengan tergugat adalah sah menurut hukum?”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. **Sepakat, mereka** yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;
2. **Cakap**, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian;
3. Mengenai suatu **hal tertentu**, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu;
4. Suatu **sebab yang halal**, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim meneliti perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016. (Bukti P-3) antara Penggugat dengan tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam Pengikatan Jual beli tersebut, telah memenuhi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320

KUHPerdata tersebut di atas, sehingga permasalahan pertama telah terjawab.

Menimbang bahwa oleh karena permasalahan pertama telah terjawab, maka selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan kedua yaitu :

2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa pokok permasalahan kedua dan merupakan inti dari gugatan Penggugat dalam surat gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas, adalah tentang adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak membayar cicilan atas pembelian atas 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang adanya Perbuatan Ingkar Janji/ Wan Prestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil posita Gugatan Penggugat poin 2 yaitu: Bahwa Tergugat telah melakukan Pemesanan dalam Surat Pemesanan Nomor WG 2846 pada tanggal 27 September 2016, dan berjanji untuk melakukan pembelian atas 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari.

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang apakah Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Dr. Wirjono Prodjodikoro S.H. 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.);

Menimbang, bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan pula bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa sejak perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016. (Bukti P-3) antara Penggugat dengan tergugat tersebut dibuat, maka sejak itu pulalah ada hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat yang harus dipatuhi sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama.

Menimbang bahwa dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016. (Bukti P-3) antara Penggugat dengan tergugat mengatur tentang

- a. Objek perjanjian akan diserahkan kepada Pembeli pada Bulan Maret 2017,

**(Pasal 2 (dua) PPJB);**

- b. Harga jual-beli dan biaya-biaya (Harga Persil dan Bangunan) senilai Rp 927.400.000,- (sembilan ratus dua puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) yang setelah dikurangi cash back dan discount, menjadi Rp 688.290.000, (enam ratus delapan puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

- c. Harga jual-beli dibayar dengan cara cicilan uang muka sebanyak 6 (enam) kali dalam 6 (enam) bulan, dengan perincian sebagai berikut :

- Uang tanda jadi Sebesar Rp 5.000.000,- dibayarkan pada 27/09/2016;

- Angsuran Ke 1 s/d ke 6 sebesar Rp.6.895.0000,- di bayarkan pada tanggal 28 setiap bulannya mulai 28/10/2016 s/d 28/03/2017

dan sisa harga Persil dan Bangunan sebesar Rp.641.920.000,- (enam ratus empat puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), dibayarkan melalui fasilitas KPR;

**(Pasal 3 (tiga) PPJB);**

- d. Dalam hal pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak jadwal pembayaran maka Pembeli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dinyatakan wanprestasi dan oleh karenanya membatalkan pembelian dan menerima pembatalan pembelian Persil dan Bangunan

**(Pasal 4 (empat) angka 2 (dua) PPJB);**

e. Dalam hal pembeli melakukan wanprestasi, maka apabila pembayaran yang telah dilakukan pembeli belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dari Harga Persil dan Bangunan, maka seluruh uang yang dibayarkan dengan sendirinya menjadi milik Developer sebagai pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan;

**(Pasal 4 (empat) angka 5 (lima) PPJB);**

Bahwa pada 29 September 2016, Penggugat menyerahkan Objek Perjanjian untuk dilakukan serah terima sementara sampai dengan lunasnya harga jual beli kepada Tergugat sesuai Berita Acara Serah Terima Kunci Bangunan dalam Rangka Melaksanakan Pinjam-Pakai dan Serah Terima Sementara Persil dan Bangunan;

Menimbang bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut, kewajiban dari Penggugat telah dilakukan sesuai berita acara penyerahan kunci dan bangunan atau dengan kata lain menyerahkan obyek perjanjian namun hak mengenai pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan belum diterima oleh Penggugat, atau sebaliknya Tergugat telah menerima haknya untuk menerima bangunan sesuai perjanjian, namun belum melaksanakan sepenuhnya kewajibannya, hal ini dipandang sebagai suatu kelalaian berupa *tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tersebut dikategorikan sebagai orang yang telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), maka permasalahan kedua telah terjawab bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum demi petitum gugatan Penggugat.

Menimbang bahwa Petitum Pertama, adalah merupakan rangkuman dari semua petitum, sehingga akan terjawab setelah semua petitum lainnya dikabulkan.

Menimbang bahwa mengenai petitum kedua dari gugatan Penggugat yaitu: Menyatakan sah dan berharga perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016, oleh karena dalam permasalahan pertama telah terjawab, maka petitum kedua ini beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa petitum ketiga yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016 beserta segala akibat hukumnya, oleh karena permasalahan kedua telah terjawab, maka petitum ketiga ini beralasan hukum untuk dikabulkan.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa petitum keempat yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan, menghentikan penguasaan dalam bentuk apapun, mengembalikan kepada bentuk semula dan menyerahkan kepada Penggugat atas Persil dan Bangunan terletak di Persil dan Bangunan terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari,

Menimbang bahwa berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016. (Bukti P-3) antara Penggugat dengan tergugat ada menyatakan

1. Dalam hal pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak jadwal pembayaran maka Pembeli dinyatakan wanprestasi dan oleh karenanya membatalkan pembelian dan menerima pembatalan pembelian Persil dan Bangunan **(Pasal 4 (empat) angka 2 (dua) PPJB);**
2. Dalam hal pembeli melakukan wanprestasi, maka apabila pembayaran yang telah dilakukan pembeli belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dari Harga Persil dan Bangunan, maka seluruh uang yang dibayarkan dengan sendirinya menjadi milik Developer sebagai pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan;**(Pasal 4 (empat) angka 5 (lima) PPJB);**

Menimbang bahwa sesuai gugatan Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran;

RINCIAN	JATUH TEMPO	PEMBAYARAN			TUNGG AKAN	DENDA TUNGG AKAN	SISA
		NO. KUITANSI	JUMLAH	TANGGAL			
BOOKING FEE	27 September 2016	1812	5.000.000	27-Sep-16			683.290.00
ANGSURAN KE-1	28 Oktober 2016	1932	6.895.000	4-Oct-16			676.395.00
ANGSURAN KE-2	28 November 2016	2092	6.895.000	24-Nov-16			669.500.00
ANGSURAN	28 Desember	2202	6.895.000	28-Dec-			662.605.00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KE-3	r 2016		000	17		00
ANGSU	28			17-		
RAN	Januari	2298	6.895.	Jan-17		655.710.0
KE-4	2016		000			00
ANGSU	28			7-Mar-		
RAN	Februari	2475	6.500.	17		649.210.0
KE-5	2016		000			00
ANGSU				31-		
RAN	28 Maret		7.290.	Mar-		641.920.0
KE-6	2016	2548	000	17		00
ANGSU						
RAN	28 April		5.000.	4-Dec-		636.920.0
KE-7	2016	3609	000	17		00
ANGSU	26			26-		
RAN	Februari		40.000	Feb-		596.92
KE-8	2018	4013	.000	18		0.0

Sebagaimana telah termuat diatas yaitu apabila dijumlahkan, maka pembayaran Penggugat belum mencapai 50% dari harga yang tertuang dalam Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, maka sesuai **(Pasal 4 (empat) angka 5 (lima) PPJB) yang menyatakan** Dalam hal pembeli melakukan wanprestasi, maka apabila pembayaran yang telah dilakukan pembeli belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dari Harga Persil dan Bangunan, maka seluruh uang yang dibayarkan dengan sendirinya menjadi milik Developer sebagai pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dan kesepakatan diatas, maka uang atau cicilan yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi dengan sendirinya menjadi developer.

Menimbang, bahwa Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum bagi pihak-pihak yng saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, yang dilakukan secara sadar dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (Vide Pasal 1320 KUHPerdara) karena akan menimbulkan perikatan untuk melaksanakan suatu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan bagi mereka yang melakukan perjanjian. Selanjutnya Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga Penggugat dan Tergugat haruslah tunduk terhadap perjanjian tersebut.

Menimbang bahwa apabila dikaitkan ke petitum keempat dari gugatan penggugat, yagn menyatakan Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan, menghentikan penguasaan dalam bentuk apapun, mengembalikan kepada bentuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

semula dan menyerahkan kepada Penggugat atas Persil dan Bangunan terletak di Persil dan Bangunan terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, maka berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena harga persil dan bangunan sudah dengan sendirinya menjadi milik Developer dalam hal ini adalah Penggugat, maka Tergugat tidak mempunyai hak lagi atas persil dan bangunan yang terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, sehingga petitum keempat ini patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa mengenai Petitutm Kelima yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayarkan secara tunai dan seketika denda sebesar Rp.334,872,120,- (tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus dua puluh rupiah), kepada Penggugat, dan petitum keenam yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayarkan secara tunai dan seketika, bunga sebesar Rp41.297.400 -,/tahun, terhitung sejak wanprestasi Tergugat yaitu pada Februari 2017 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki hak lagi atas persil dan bangunan yang terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, maka mengenai denda dan bunga dan segala sesuatu biaya tidak beralasan hukum lagi untuk dibebankan kepada Tergugat, maka oleh karenanya Pettitum kelima dan keenam ini haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka tujuh yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan, oleh karena permohonan sita ini tidak ditindaklanjuti dengan permohonan tersendiri untuk adanya peletakan sita, maka petitum ini tidak dapat diterima atau haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum kedelapan yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah). Setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan amar putusan ini, Hal ini diperbolehkan karena tidak berhubungan dengan pembayaran ganti rugi, dan untuk dapat memenuhi petitum keempat tersebut, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perlu kiranya diberikan uang paksa yang menurut pertimbangan Majelis Hakim yang layak dan adil untuk dikabulkan dalam pelaksanaan uang paksa adalah sebesar Rp. 100.000,-, (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, maka oleh karenanya petitum kedelapan ini beralasan hukum, dan haruslah dikabulkan dengan perbaikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum ke-2, ke-3, ke-4, ke-5 dan ke-8 dikabulkan, dan selainnya ditolak maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Tergugat;

Memperhatikan Pasal 149RBg, KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Provisi

1. Menolak permohonan Provisi dari Penggugat;

#### Dalam pokok perkara

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor **0122/PPJB/WTP/WINNER/IX/2016**, tertanggal 29 September 2016 beserta segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan, menghentikan penguasaan dalam bentuk apapun, mengembalikan kepada bentuk semula dan menyerahkan kepada Penggugat atas Persil dan Bangunan terletak di Persil dan Bangunan terletak di 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Winner Tiban Princes No 12, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup>, luas bangunan 69 m<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07162 Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 20 April 2020, oleh kami, Marta Napitupulu, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua, Renni Pitua Ambarita, S.H., Egi Novita, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 21 April 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Heli Agustuti SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa hadir Tergugat

Hakim Anggota,

Egi Novita, S.H.

Christo Evert Natanael Sitorus, S.H., M.H.um

Hakim Ketua,

Marta Napitupulu, S.H..MH

Panitera Pengganti,

Heli Agustuti, SH