



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ORIZA SATIFA, Lahir, Teluk Kuantan, tanggal 06-03-1973, Alamat Wisma Buana Indah I Blok A3 No. 10 RT. 001 RW. 002 Kelurahan Sagulung Kota, Kota Batam, Rasyied Mahsyah & Partners yang beralamat di Komp. Hang Kesturi Blk I/8 No. 2,3 Graha Legenda Malaka-Kota Batam berdasarkan Surat kuasa tanggal 3-3-2021 selanjutnya disebut **Penggugat**

Lawan

PT. Buana Cipta Propertindo, tempat kedudukan Jl. Permata Puri Komp Cipta Griya No. 1-5, Kel. **Kibing** Kec. Batu Aji, Kota Batam, Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 16 Maret 2021 dalam Register Nomor : 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat yakni perjanjian jual beli tanah dan bangunan;
2. Bahwa dalam Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang dimaksud dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Nomor; PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017.....**Bukti P.1**
3. Bahwa PPJB- bernomor 20174425010921, tanggal 25 September 2017 ditanda-tangani Penggugat dan oleh saudara Edon bertindak sebagai General Manager PT Buana Cipta Propertindo.

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



4. Bahwa dalam Perjanjian PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017 diantaranya:

a. Pasal 1 (Objek Pengikatan) ayat 2;

Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) sepakat satu sama lainnya bahwa, yang menjadi objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di kompleks perumahan Town House Buana Business Center :

- a. Blok : TH.BBC.e
- b. Nomor Kavling : TH.BBC E No.043
- c. Tipe Rumah : 4 x 12/4 x 14
- d. Luas Tanah : 56
- e. Kelebihan Tanah : 0

b. Pasal 2 (Harga Jual Tanah dan Bangunan)

Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) sepakat satu sama lainnya bahwa, nilai harga jual Tanah dan Bangunan tersebut pada pasal 1 ayat 2 PPJB ini yang wajib dibayar Pihak Kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat) adalah sebagai berikut :

- a. Harga Jual : Rp. 915.000.000,-
- b. Booking Fee :Rp.
5.000.000,-
- c. Uang Muka :Rp.
223.750.000,-
- d. Nilai KPR :Rp.
686.250.000,-

c. Pasal 6 (Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank) ayat 4;

Bahwa Pihak Pertama (Tergugat) **berhak menunjuk Bank** Pemberi KPR untuk dan atas Pihak Kedua (Penggugat) sesuai dengan kesepakatan intern atau kerjasama antara Pihak Pertama (Tergugat) dengan Pihak Bank.

5. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat proses pembelian rumah (objek gugatan) **melalui KPR** seperti pada pasal 6 ayat 4. PPJ-20174425010921 tanggal 25 September 2017;

- a. *Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), menyebutkan bahwa: Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
6. Bahwa pada tanggal 24 September 2019 Penggugat telah menerima Surat Balasan dari PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Batam menyatakan bahwa permohonan KPR belum dapat dipenuhi.....Bukti P.2
7. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2020 Penggugat telah memberikan syarat-syarat KPR yang akan diajukan Tergugat melalui BPR Central Kepri, namun proses kredit tidak bisa dilakukan dengan alasan umur Penggugat.....Bukti P.3
8. Bahwa akibat dari tidak dapat dilaksanakan pembelian tanah dan bangunan melalui KPR perbankan serta berdasarkan seperti yang tertuang dalam PPJB-20174425010921. tanggal 25 September 2017, pasal 6 ayat 4, maka Tergugat sudah dapat di kategorikan wanprestasi (ingkar/cedera janji), oleh karena itu PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017 harus dinyatakan batal demi hukum.
- a. Menurut Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya tentang "Hukum Perjanjian", wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam kondisi yaitu:
- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya
- b. Menurut Yahya Harahap : "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), **atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;**
9. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah **Rp. 219.563.000, (Dua ratus Sembilan belas juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah)** kepada Tergugat **Bukti.P.4**
- Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2012.

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli: pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi'. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam putusan No. 1267 K/Pdt/2012.

10. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat sangat merugikan pihak Penggugat, Bahwa Penggugat saat ini tidak dapat memiliki secara utuh tanah dan bangunan yang diperjanjikan, sedangkan Penggugat sudah membayar pembayaran sejumlah **Rp. 219.563.000, (Dua ratus Sembilan belas juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah)** kepada Tergugat;

- a. Pasal 4 huruf g UU 8/1999 undang-undang Perlindungan Konsumen tersebut *memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.*
- b. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU 8/1999 undang-undang perlindungan konsumen *melarang pelaku usaha untuk memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.*

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Pengugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Batam untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar/cedera janji) terhadap PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017;
3. Menyatakan batal demi hukum perjanjian PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
6. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat, karena tidak memenuhi kewajibannya seperti yang tertuang pada pasal 6 ayat 4 dalam perjanjian PPJB-20174425010921 tanggal 25 September

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, maka uang yang sudah diserahkan kepada Tergugat untuk dikembalikan sepenuhnya kepada Penggugat sejumlah **Rp. 219.563.000, (Dua ratus Sembilan belas juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah)** segera dan seketika ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di kompleks perumahan Town House Buana Business Center No. TH.BBC E No.043, dapur 12 Batam
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
9. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap, Penggugat dengan Kuasanya dan Kuasa Tergugat **ALLINGSON SIMANJUNTAK S.H, HELFRIKH SUDARMADY SIMAMORA, SH,. dan RAJULUN HAMIDI, SH,.** adalah Advokat pada **KANTOR HUKUM ALLINGSON JUNTAK & PARTNERS ("AJP Law Office")**, beralamat di Komplek Ruko Rexvin Boulevard Blok Legian No. 99-100, Tembesi, Kota Batam selanjutnya berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 91/AJP-KUASA/Pdt.GS/III/2021, tanggal 24 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak, dengan mengingat waktu persidangan sebagaimana dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana;

Menimbang, bahwa surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. Dalam pokok perkara.

1. Bahwa terhadap Gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT menilai bahwa Gugatan PENGGUGAT telah melanggar Azas **Nebis In Idem**, yang mana bahwa apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif,

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat azas ***Nebis In Idem***.

Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), menyebutkan :

"bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama".

M. Yahya Harahap, SH., "Hukum Acara Perdata", Hal 42, menerangkan:

"Oleh karena itu, terhadap kasus dan Pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya"

2. Bahwa terhadap perkara yang didaftarkan oleh PENGUGAT sebelumnya telah pernah didaftarkan dan diperiksa pada Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam. Terhadap Perkara tersebut telah dikeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm tanggal 15 Januari 2021.

Adapun Amar Putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan Sah dan Mengikat Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20174425010921 tanggal 25 September 2017 antara PENGUGAT dan TERGUGAT ;
3. Menetapkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak dilaksanakannya Prestasi atas Kewajiban sesuai Perjanjian ;
4. Menetapkan seluruh Uang Muka yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar **Rp. 228.750.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)** tidak dapat dikembalikan oleh kepada TERGUGAT dan sepenuhnya menjadi milik PENGUGAT ;
5. Menhukum TERGUGAT untuk Mengembalikan Unit Ruko Komplek Town House Buana Bussiness Centre Blok E Nomor 43, Dapur 12 – Kota Batam kepada PENGUGAT pada Kondisi Sesuai seperti TERGUGAT menerima dari PENGUGAT ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 292.000,- (dua ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut PENGGUGAT mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri Batam, dan didaftarkan pada tanggal 21 Januari 2021 dan telah teregistrasi pada Pengadilan Negeri Batam.

Adapun Amar Putusan pada Tingkat Kebeatan, berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Permohonan Keberatan dari TERGUGAT/PEMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya ;
2. Menuatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm Tanggal 15 Januari 2021;
3. Menghukum TERGUGAT/PEMOHON KEBERATAN untuk membayar biaya perkara.

atas dasar itu sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini menolak seluruh gugatan penggugat.

4. Bahwa terhadap seluruh yang dilalihkan oleh PENGGUGAT pada Gugatannya merupakan pengulangan dari pada Pokok Perkara pada Perkara Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang telah dikeluarkannya Putusannya oleh Pengadilan Negeri Batam dan telah berkekuatan hukum tetap (*incrhact*).

B. Dalam Petitum

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sangat beralasan bagi TERGUGAT memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT "*Nebis In Idem*" ;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil - adilnya berdasarkan hukum dan Rasa Keadilan (*ex aequo et bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah pada pokoknya berkaitan dengan perbuatan wanprestasi Tergugat kepada Penggugat sebagai akibat dari tidak dapat dilaksanakan pembelian tanah dan bangunan melalui KPR perbankan serta berdasarkan seperti yang tertuang dalam PPJB-20174425010921. tanggal 25 September 2017, sedangkan Penggugat saat ini tidak dapat memiliki secara utuh tanah dan bangunan yang diperjanjikan, sedangkan Penggugat sudah membayar pembayaran sejumlah Rp. 219.563.000, (Dua ratus Sembilan belas juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah) kepada Tergugat beserta konsekuensi hukumnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR/283 R.Bg yang menyatakan bahwa barang siapa, yang menyatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu, atau adanya kejadian itu, serta senada dengan hal tersebut Pasal 1865 BW/KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri atau orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 283 RBg yang menyatakan bahwa barang siapa, yang menyatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu, atau adanya kejadian itu, serta senada dengan hal tersebut Pasal 1865 BW/KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri atau orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 283 R.Bg tersebut memberikan gambaran bahwa dalam perkara a quo, pihak Penggugat diberi beban membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat juga membuktikan dalil-dalil jawabannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4.20 dan 2 (dua) orang saksi dan Tergugat mengajukan bukti surat T-1.sampai dengan T-6;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan yaitu:

Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, serta secara hukum bagaimana wanprestasi Tergugat kepada Penggugat?

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai klaim/pengakuan dari pihak Penggugat

Bahwa telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat yakni perjanjian jual beli tanah dan bangunan;

Bahwa dalam Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang dimaksud dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Nomor; PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017.....

.....Bukti P.1

Bahwa PPJB- bernomor 20174425010921, tanggal 25 September 2017 ditanda-tangani Penggugat dan oleh saudara Edon bertindak sebagai General Manager PT Buana Cipta Propertindo.

Bahwa pada tanggal 24 September 2019 Penggugat telah menerima Surat Balasan dari PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Batam menyatakan bahwa permohonan KPR belum dapat dipenuhi.....Bukti P.2

Bahwa pada tanggal 13 Januari 2020 Penggugat telah memberikan syarat-syarat KPR yang akan diajukan Tergugat melalui BPR Central Kepri, namun proses kredit tidak bisa dilakukan dengan alasan umur Penggugat.....Bukti P.3

Bahwa akibat dari tidak dapat dilaksanakan pembelian tanah dan bangunan melalui KPR perbankan serta berdasarkan seperti yang tertuang dalam PPJB-20174425010921. tanggal 25 September 2017, pasal 6 ayat 4, maka Tergugat sudah dapat di kategorikan wanprestasi (ingkar/cedera janji), oleh karena itu PPJB-20174425010921 tanggal 25 September 2017 harus dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa terhadap Gugatan PENGUGAT, TERGUGAT menilai bahwa Gugatan PENGUGAT telah melanggar Azas **Nebis In Idem**, yang mana bahwa apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat azas **Nebis In Idem**.

Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), menyebutkan :

"bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama".

M. Yahya Harahap, SH., "Hukum Acara Perdata", Hal 42, menerangkan:

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Oleh karena itu, terhadap kasus dan Pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya"

Bahwa terhadap perkara yang didaftarkan oleh PENGGUGAT sebelumnya telah pernah didaftarkan dan diperiksa pada Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam. Terhadap Perkara tersebut telah dikeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm tanggal 15 Januari 2021.

Adapun Amar Putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menetapkan Sah dan Mengikat Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20174425010921 tanggal 25 September 2017 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ;
- Menetapkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak dilaksanakannya Prestasi atas Kewajiban sesuai Perjanjian ;
- Menetapkan seluruh Uang Muka yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar **Rp. 228.750.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)** tidak dapat dikembalikan oleh kepada TERGUGAT dan sepenuhnya menjadi milik PENGGUGAT ;
- Menhukum TERGUGAT untuk Mengembalikan Unit Ruko Komplek Town House Buana Bussiness Centre Blok E Nomor 43, Dapur 12 – Kota Batam kepada PENGGUGAT pada Kondisi Sesuai seperti TERGUGAT menerima dari PENGGUGAT ;
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 292.000,- (dua ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah) ;

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut PENGGUGAT mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri Batam, dan didaftarkan pada tanggal 21 Januari 2021 dan telah teregistrasi pada Pengadilan Negeri Batam.

Adapun Amar Putusan pada Tingkat Keberatan, berbunyi sebagai berikut

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Keberatan dari TERGUGAT/PEMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya ;
- Menuatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm Tanggal 15 Januari 2021;
- Menghukum TERGUGAT/PEMOHON KEBERATAN untuk membayar biaya perkara.

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar itu sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini menolak seluruh gugatan penggugat.

Bahwa terhadap seluruh yang dilalihkan oleh PENGGUGAT pada Gugatannya merupakan pengulangan dari pada Pokok Perkara pada Perkara Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang telah dikeluarkannya Putusannya oleh Pengadilan Negeri Batam dan telah berkekuatan hukum tetap (*incrhaet*).

Menimbang, bahwa secara hukum bahwa pengertian Akta Autentik adalah akta yang dibuat atau di hadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapatkan hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pembritahuan saja, sepanjang langsung mengenai akta tersebut, pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta autentik antara lain, Notaris, Pegawai Catatan Sipil, Panitera Pengadilan dan Juru Sita dalam melakukan pekerjaannya pejabat publik yang bersangkutan terikat pada syarat dan ketentuan undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan pekerjaannya, (baca, Prof.Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Citra Aditya : Bandung 2008, hal.131);

Menimbang, bahwa dalam menyinggung system berkaitan secara hukum tentang Akta Autentik yang dikeluarkan oleh pejabat publik yang diberikan wewenangnya oleh undang-undang tersebut, hal yang menjadi bagian secara sinergi adalah persoalan pembuktian dan kebenaran isi Akta Autentik tersebut mesti melihatnya secara komprehensif sebagaimana dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Buku Prof.Abdul Kadir Muhammad (ibidem, hal.131) menyatakan bahwa kebenaran isinya dalam akta autentik cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya, bagi pihak-pihak dan ahli warisnya dan orang yang mendapatkan haknya, akta autentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna (*volledig bewijs, complete*) tetapi masih dapat dilumpuhkan oleh pembuktian lawan, terhadap pihak ketiga akta autentik mempunyai kekuatan bukti bebas (*vrij bewijs, free evidence*);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut yakni Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. PPJB-20174425010921 25 September 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Penggugat Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. PPJB-20174425010921 25 September 2017, diberi tanda P-1, Fotokopi Surat dari BNI Syariah, Nomor : BTS/07/829, tanggal 24 September 2019 Perihal Permohonan Pembiayaan Griya Pemberlian, diberi tanda P-2, Fotokopi bukti tanpa terima No.

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5668/DG/BTT/13/01/2021 tanggal 13 Januari 2020 diberi tanda P-3, Fotokopi Kartu Pembayaran Blok E NO. 43 Lokasi TH Buana Business Center, diberi tanda P-4, Fotokopi Kwitansi pembayaran uang tanda jadi sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 25 September 2017, diberi tanda P.4-1, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 1-6 sejumlah Rp. 46.615.000,- (empat puluh enam juta enam ratus lima belas ribu rupiah) , diberi tanda P.4-2, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 6-7 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-3, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 7-8 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-4, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 8-9 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-5, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 9-10 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-6, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 10-11 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-7, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 11-12 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-8, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 12-13 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-9, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 13-14 sejumlah Rp. 9.324.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh empat ribu rupiah), diberi tanda P.4-10, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 14-15 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-11, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 15-16 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-12, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 16-17 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-13, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 17-18 sejumlah Rp. 9.321.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah) , diberi tanda P.4-14, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 18-19 sejumlah Rp. 9.350.000,- (Sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) , diberi tanda P.4-15, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 19-20 sejumlah Rp. 9.323.000,- (Sembilan juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) , diberi tanda P.4-16, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 20-21 sejumlah Rp. 9.350.000,- (Sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) , diberi tanda P.4-17, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 21-22 sejumlah Rp. 9.350.000,- (Sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) , diberi tanda P.4-18, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 22-23 sejumlah Rp. 9.350.000,- (Sembilan juta

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/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

tiga ratus lima puluh ribu rupiah) , diberi tanda P.4-19, Fotokopi Kwitansi pembayaran cicilan uang muka 23-24 sejumlah Rp. 9.350.000,- (Sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) , diberi tanda P.4-20; yakni serta keterangan para saksi yakni saksi **MISJIDA TUSYADIAH** dan saksi **BERNARDUS ALFONSUS LETOKLEDEN**;

Menimbang, bahwa bukti surat surat dan para saksi Penggugat secara mutatis mutandis merupakan bagian pertimbangan penting yang tidak terpisahkan secara komprehensif dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat Fotokopi Akta Pendirian PT. Buana Cipta Propertindo Nomor : 43 tanggal 11 April 2003, diberi tanda T-1, Fotokopi Surat Keputusan (SK) Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-19322 HT.01.01.TH 2003 tanggal 14 Agustus 2003, diberi tanda T-2, Fotokopi Akta RUPS Terakhir PT. Buana Cipta Propertindo Nomor : 67 tanggal 26 September 2019, diberi tanda T-3, Fotokopi Surat Keputusan (SK) Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-AH.01.03-0337989 tanggal 27 September 2019, diberi tanda T-4, Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN Btm tanggal 15 Januari 2021, diberi tanda T-5, Fotokopi Putusan Keberatan Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN Btm, tanggal 11 Februari 2021, diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa Hakim menilai sebagaimana Jawaban Tergugat Bahwa terhadap Gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT menilai bahwa Gugatan PENGGUGAT telah melanggar Azas **Nebis In Idem**, yang mana bahwa apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat azas **Nebis In Idem**. **Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer)**, menyebutkan :

"bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama".

M. Yahya Harahap, SH., "Hukum Acara Perdata", Hal 42, menerangkan:

"oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya"

Bahwa terhadap perkara yang didaftarkan oleh PENGGUGAT sebelumnya telah pernah didaftarkan dan diperiksa pada Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam. Terhadap Perkara tersebut telah dikeluarkan Putusan

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm tanggal 15 Januari 2021.

Adapun Amar Putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menetapkan Sah dan Mengikat Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20174425010921 tanggal 25 September 2017 antara PENGUGAT dan TERGUGAT ;
- Menetapkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak dilaksanakannya Prestasi atas Kewajiban sesuai Perjanjian ;
- Menetapkan seluruh Uang Muka yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar **Rp. 228.750.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)** tidak dapat dikembalikan oleh kepada TERGUGAT dan sepenuhnya menjadi milik PENGUGAT ;
- Menhukum TERGUGAT untuk Mengembalikan Unit Ruko Komplek Town House Buana Bussiness Centre Blok E Nomor 43, Dapur 12 – Kota Batam kepada PENGUGAT pada Kondisi Sesuai seperti TERGUGAT menerima dari PENGUGAT ;
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp292.000,00 (dua ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa hakim meneliti, memperhatikan secara komprehensif sebagaimana telah adanya putusan lainnya dalam perkara a quo yakni sebelumnya telah pernah didaftarkan dan diperiksa pada Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam. Terhadap Perkara tersebut telah dikeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm tanggal 15 Januari 2021, baik kesamaan yang berbanding secara hukum terhadap obyek dan subyek perkaranya maka hakim berpendapat bahwa dalam perkara a quo telah diputuskan sebagaimana sebelumnya telah pernah didaftarkan dan diperiksa pada Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor Perkara : 94/Pdt.GS/2020/PN.Btm yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam maka sebagaimana ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP), menyebutkan:

“bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama”.

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terdapat beberapa syarat-syarat untuk dinyatakan sebagai telah melanggar asaz hukum *nebis in idem*, 1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, 2. Terhadap perkara terdahulu, telah adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, 3. Adanya suatu putusan yang bersifat positif, 4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) serta sebagaimana Yuridprudensi Mahkamah Agung Nomor 588K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973, maka sejauh gugatan penggugat dalam perkara a quo telah melanggar ketentuan Azas **Nebis In Idem** sehingga mesti dinyatakan dalam putusan perkara quo gugatan penggugat untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana semua surat surat bukti dan keterangan para saksi Penggugat tersebut secara mutatis mutandis merupakan bagian secara utuh dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum sejauh dinyatakan gugatan penggugat *nebis in idem* serta dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *Nebis In Idem* sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg (*Rechtsreglement Buitengewesten*) Stbl. 1927 Nomor 227, Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp430.000,- (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Rabu tanggal 21 April 2021, oleh **Benny Arisandy, S.H.,M.H** sebagai Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm. Tanggal 16 Maret 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh **Sukarni, S.H** Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Panitera Pengganti

Hakim

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN Btm.



Sukarni, S.H

Benny Arisandy, S.H.,M.H

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. ATK	Rp100.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp 20.000,00
4. Risalah Panggilan	Rp260.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Materai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp430.000,00

(empat ratus tiga puluh ribu rupiah)