



PUTUSAN
Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA, beralamat di Jalan Dharma Wangsa Nomor 152C, Surabaya, Jawa Timur, diwakili oleh Made Bayu Adi Sastra, selaku Direktur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Nasib Siahaan, S.H., 2. Yohanes Wahyu Budi Purnawan, S.H., 3. Triwansaki, S.H., dan 4. Hasan Albana, S.H., para Advokat yang berkantor pada KANTOR ADVOKAT NASIB SIAHAAN SH & REKAN beralamat di Komplek Ruko Orchid Business Centre Blok C-1 Nomor 06, Sei Panas, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 877/SK/2021/PN.Btm tanggal 26 Juli 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

SANJEEV SITALDAS PUNJABI, Warga Negara Indonesia, wiraswasta, beralamat di Jalan Cempaka Putih Tengah 27-A/14-F RT.004, RW.008 Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 29 Juli 2021 dalam Register Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm



1. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2009, telah terjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli yang harga jual beli dan cara pembayarannya serta penyerahan dan peralihan hak atas tanah telah diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 175, tanggal 15 Mei 2009, dihadapan Notaris/PPAT Sigit Sumantri, S.H.;
2. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut Tergugat sampai saat ini sama sekali tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175, yaitu tidak melakukan pembayaran setelah melewati jangka waktu sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) dan Penggugat menilai Tergugat sama sekali tidak memiliki iktikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut dan tidak memungkinkan lagi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 175 untuk dilanjutkan;
3. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175, maka secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu sama sekali tidak melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati;
4. Bahwa oleh karena Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175 tidak pernah dilaksanakan karena harga belum dibayar dan peralihan hak atas 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut juga belum beralih, maka secara hukum 2 (dua) unit Ruko tersebut masih menjadi milik Penggugat sepenuhnya demi hukum dan Surat Perikatan Jual-Beli No. 175 layak demi hukum untuk dibatalkan;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (4) Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 175, tanggal 15 Mei 2009 menyebutkan:

“Masing-masing pihak akan terbukti telah lalai di dalam melaksanakan kewajibannya kepada pihak yang lain dengan lewatnya jangka waktu yang ditetapkan, sehingga mengenai kelalaian itu tidak diperlukan teguran atau pernyataan berupa apapun juga”;

secara jelas telah menetapkan Tergugat dalam keadaan wanprestasi;

6. Bahwa menurut ahli hukum Prof. Soebekti, mengemukakan wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Bahwa menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak membayar harga pembelian 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut sama sekali sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB No. 175;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Kelas IA Batam dapat memutuskan dengan amar yang berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Perikatan Jual-Beli merupakan perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175 tanggal 15 Mei 2009 antara PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA (Penggugat) dengan SANJEEV SITALDAS PUNJABI (Tergugat) batal dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya sedangkan terhadap Tergugat telah dilaksanakan pemanggilan secara sah dan patut, sebagaimana isi Relas Panggilan, tanggal 18 Agustus 2021, untuk sidang hari Rabu, tanggal 1 September 2021, Relas Panggilan, tanggal 8 September 2021, untuk sidang hari Rabu, tanggal 13 Oktober 2021, Relas Panggilan, tanggal 19 Oktober 2021, untuk sidang hari Rabu, tanggal 17 November 2021 dan Relas Panggilan, tanggal 29 November 2021, untuk sidang hari Rabu, tanggal 22 Desember 2021, namun Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan sehingga Mediasi

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi tidak dapat dilaksanakan, sehingga Majelis Hakim berpendapat, bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

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

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Kencana Raya Maju Jaya Nomor 16 tanggal 13 Oktober 2000, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Salinan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor 25 tanggal 10 Juli 2020 diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Kencana Raya Maju Jaya Nomor AHU-AH.01.03-0293804 tanggal 17 Juli 2020 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 175 tanggal 15 Mei 2009 diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9414 tanggal 12 Agustus 2008, diberi tanda P-5a;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9415 tanggal 12 Agustus 2008 diberi tanda P-5b;
7. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 213 tanggal 13 Juni 2002 diberi tanda P-6a;
8. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor 214 tanggal 13 Juni 2002 diberi tanda P-6b;
9. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor 215 tanggal 13 Juni 2002 diberi tanda P-6c;
10. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 216 tanggal 13 Juni 2002, diberi tanda P-6d;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hukum Nomor 060 / Som / VII / KANSR / 2019 tanggal 30 Juli 2019 diberi tanda P-7;
12. Fotokopi Surat Permohonan Nomor 005/EXT/SPP/MKS/VIII/2019 tanggal 12 Agustus 2019 diberi tanda P-8;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hukum Nomor 025 / PH / V / KANSR / 2020 tanggal 15 Mei 2020 diberi tanda P-9;

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/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)



Bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 telah diberi materai secukupnya dan telah di cocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-6D, merupakan fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi DWI SANTOSO AGUS AHMADIN:

- Bahwa Saksi bertugas dan bertanggungjawab sebagai kepala cabang di Batam dan Penggugat berlokasi di Surabaya;
- Bahwa Transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan di Batam dengan objek berupa ruko yang terletak di Legenda Bali;
- Bahwa Saksi yang mewakili Penggugat dalam transaksi tersebut;
- Bahwa Penggugat menjual ruko kepada Tergugat sedangkan Tergugat belum ada membayar uang muka;
- Bahwa pada saat ini Penggugat yang menguasai ruko tersebut;
- Bahwa alasan Penggugat menggugat Tergugat belum ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat karena agar ada kekuatan hukum;
- Bahwa di dalam PPJB tersebut tidak ada dijelaskan jika pihak Tergugat tidak membayar maka secara otomatis PPJB tersebut batal, maka Penggugat ingin agar aman meskipun Tergugat tidak pernah membayar;
- Bahwa isi perjanjian tersebut mengenai Penggugat yang akan melakukan penjualan kepada Tergugat dan Tergugat yang akan melakukan pembelian kepada Penggugat, di dalam perjanjian tersebut juga tertera jumlah yang harus dibayar dan jadwal pembayarannya;
- Bahwa setelah PPJB Tergugat harus membayar sebesar Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah), tetapi Tergugat belum ada membayarnya;

2. Saksi LAUDINA EFRIDA PURBA:

- Bahwa Saksi sebagai Kepala Sekolah di sekolah yang menempati ruko tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja di sekolah tersebut sejak tahun 2013;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Marianti sebagai istri dari Kepala Yayasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sekolah tersebut menggunakan 5 (lima) ruko dan 2 (dua) ruko milik developer;
- Bahwa Ruko milik developer yaitu ruko Blok A2 No. 2B – 3A, yang terletak di ujung kanan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak awal bahwa sekolah tersebut menempati ruko milik Developer tersebut;
- Bahwa kalau ada biaya pihak Yayasan berniat untuk membeli ruko tersebut;
- Bahwa 2 (dua) ruko tersebut dipergunakan sekolah untuk ruang kelas, ada 2 (dua) lantai;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat tanggal 31 Desember 2021, selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 12 Januari 2022;

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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah wanprestasi berkaitan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 125 Ayat (1) HIR/149 Ayat (1) RBG apabila hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika

Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa menurut SEMA Nomor 03 Tahun 2015 (Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2015) Putusan dapat dijatuhkan secara verstek apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

Menimbang, bahwa didasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat bukti P-4 berupa surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 175 tanggal 15 Mei 2009, ternyata benar apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa telah terjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa didasarkan dari keterangan saksi **DWI SANTOSO AGUS AHMADIN**, orang bertugas dan bertanggungjawab sebagai kepala cabang kantor Penggugat di Batam, bahwa benar Tergugat sampai saat ini sama sekali tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175, yaitu tidak melakukan pembayaran setelah melewati jangka waktu sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) dan Penggugat menilai Tergugat sama sekali tidak memiliki iktikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut dan tidak memungkinkan lagi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 175 untuk dilanjutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak membayar harga pembelian 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Legenda Bali Blok A2 No. 2B dan Blok A2 No. 3A, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam tersebut sama sekali sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB No. 175 telah terbukti dan untuk itu tuntutan Penggugat angka 2 agar Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Perikatan Jual-Beli merupakan perbuatan Wanprestasi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap tuntutan Penggugat angka 3 agar Menyatakan surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175 tanggal 15 Mei 2009 antara PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA (Penggugat) dengan SANJEEV SITALDAS PUNJABI (Tergugat) batal dan tidak berkekuatan hukum,

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena Tergugat sudah tidak menginginkan lagi perjanjian yang dibuat dan telah cidera janji maka tuntutan tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, sehingga tuntutan Penggugat angka 4 patut pula dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Perikatan Jual-Beli merupakan perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) No. 175 tanggal 15 Mei 2009 antara PT. KENCANA RAYA MAJU JAYA (Penggugat) dengan SANJEEV SITALDAS PUNJABI (Tergugat) batal dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo yang hingga putusan ini diucapkan diperhitungkan sejumlah Rp851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 31 Januari 2022, oleh kami, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Adiswarna Chainur Putra, S.H., Cn, M.H. dan Setyaningsih, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Btm tanggal 29 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 Februari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Daorita, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adiswarna Chainur Putra, S.H., Cn, M.H. Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum

Halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/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

Setyaningsih, S.H.

Panitera Pengganti,

Daorita.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4.....P	:	Rp100.000,00;
roses/ATK.....	:	
5.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan	:	
6.....P	:	Rp681.000,00;
anggilan	:	
7.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat	:	
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp851.000,00;

(delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)