



PUTUSAN
Nomor 299/Pdt.G/2024/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:

CHARLES, Laki-laki, lahir di Aekkanopan pada tanggal 10 Maret 1974, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kav. Bukit Seroja Blok H Nomor 105, RT. 003, RW. 017, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nixon Sihombing, S.H. dan Raymond Immanuel Purba, S.H. para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum NIXON & PARTNERS, beralamat di Komp. Permata Regency Blok FF No. 3 A Baloi - Batam; dan Kav. Bida Kabil Anthorium VII Blok A No. 64 Kabil – Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dalam register Nomor 1185/SK/2024/PN Btm tanggal 22 Agustus 2024, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

PT. BUANA Cipta PROPERTINDO, beralamat di Jalan Permata Puri, Komplek Cipta Griya, Nomor 1 - 5, Batu Aji, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh A Jong selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Allingson Simanjuntak, S.H., C.P.L. dan Fransiskus Dwi Septiawan, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM AJP LAWYERS beralamat dan berkantor di Jalan Raja Haji Fisabilillah Komplek Ruko Palm Spring Blok B2 No. 08, Taman Baloi – Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dalam

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor 1170/SK/2024/PN Btm tanggal 20
Agustus 2024, sebagai **Tergugat**
Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

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 1 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 8 Agustus 2024 dalam Register Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

ALASAN-ALASAN DAN DASAR-DASAR GUGATAN

Gugatan ini, berikut seluruh pernyataan tuntutan dari PENGGUGAT, disusun dengan alasan-alasan dan dasar-dasar sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah konsumen yang memesan dan membeli 1 (satu) unit Town House Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52, yang mana pemesanan dan pembelian 1 (satu) unit Town House Buana Central Park tersebut, masih dalam bentuk perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yang merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah;
2. Bahwa TERGUGAT adalah sebuah perusahaan pengembang yang bergerak di bidang pembangunan perumahan (properti), yang menjual unit-unit Town House di Komplek perumahan Town House Buana Central Park;
3. Bahwa PENGGUGAT selaku Konsumen dan TERGUGAT selaku pengembang yang menjual unit-unit Town House di Komplek perumahan Town House Buana Central Park, telah sepakat dan setuju secara bersama-sama menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB-20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, dimana TERGUGAT selaku Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PENGGUGAT selaku Pihak Kedua, sebagaimana PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dengan ini mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya memesan dan membeli serta menerima penyerahan dari TERGUGAT selaku Pihak Pertama atas tanah dan bangunan yang terletak

Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di komplek perumahan Town House Buana Central Park Blok : Hancock,
Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52;

4. Bahwa PENGUGAT selaku Konsumen dan TERGUGAT selaku pengembang, telah sepakat satu sama lain bahwa nilai harga jual 1 (satu) unit Town House Buana Central Park tersebut adalah sebagai berikut :

Harga Jual : Rp. 620.000.000,-

Booking Fee : Rp. 5.000.000,-

Uang Muka : Rp. 186.000.000,-

Sedangkan sisa nilai harga jual, akan dilunasi oleh PENGUGAT melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan nilai Rp. 429.000.000,-;

5. Bahwa atas kesepakatan nilai harga jual 1 (satu) unit Town House Buana Central Park tersebut, selanjutnya PENGUGAT melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (Booking Fee) dan angsuran Uang Muka (uang Tanda Jadi (Booking Fee) dan angsuran Uang Muka selanjutnya secara bersama-sama disebut "Uang Muka") kepada TERGUGAT, dengan rincian sebagai berikut :

- Uang Tanda Jadi (Booking Fee)
sebesar Rp. 5.000.000,- dibayar pada tanggal 14 Januari 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-1 dan ke-2
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 12 Februari 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-2, ke-3 dan ke-4
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 14 Maret 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-4 dan ke-5
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 11 April 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-5, ke-6 dan ke-7
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 09 Mei 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-7, ke-8 dan ke-9
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 13 Juni 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-9 dan ke-10
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 05 Juli 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-10 dan ke-11 dan ke-12
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 11 Agustus 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-12 dan ke-13
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 08 September 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-13, ke-14 dan ke-15
sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 17 Oktober 2016;
- Angsuran Uang Muka ke-15, ke-16 dan ke-17

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 17 November 2016;

- Angsuran Uang Muka ke-17 dan ke-18

sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 13 Desember 2016;

- Angsuran Uang Muka ke-18, ke-19 dan ke-20

sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 20 Januari 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-20 dan ke-21

sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 20 Februari 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-21, ke-22 dan ke-23

sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 16 Maret 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-23 dan ke-24

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 22 April 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-24 dan ke-25

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 16 Mei 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-25 dan ke-26

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 19 Juli 2017;

- Angsuran Uang Muka ke-26 dan ke-27

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 18 Januari 2018;

- Angsuran Uang Muka ke-27 dan ke-28

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 8 Mei 2018;

- Angsuran Uang Muka ke-29

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 12 Juni 2018;

- Angsuran Uang Muka ke-30

sebesar Rp. 6.200.000,- dibayar pada tanggal 13 Juli 2018;

Sehingga seluruh Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan kepada TERGUGAT berjumlah sebesar Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah);

6. Bahwa Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan kepada TERGUGAT, yaitu sebesar Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah), ternyata Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan tersebut telah lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi atas 1 (satu) unit Town House Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52, yang mana harga transaksi atas 1 (satu) unit Town House Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52 adalah sebesar Rp. 620.000.000,- (Enam ratus dua puluh juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vide Pasal 22 L dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan (dalam kutipan) :

"Pasal 22L

- (1) Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.
 - (2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.
 - (3) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.
 - (4) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.";
7. Bahwa 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi atas 1 (satu) unit Town House Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52 sebesar Rp. 620.000.000,- (Enam ratus dua puluh juta Rupiah), adalah sebesar Rp. 62.000.000,- (Enam puluh dua juta Rupiah), sedangkan Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan kepada TERGUGAT, yaitu sebesar Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) telah melebihi dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi tersebut;
8. Bahwa sekitar akhir Juli 2018 sebelum pelaksanaan akad KPR untuk sisa pelunasan harga jual, PENGUGAT telah memberitahukan kepada TERGUGAT bahwa PENGUGAT belum dapat melaksanakan akad KPR dikarenakan kondisi keuangan PENGUGAT yang sedang memburuk karena aktivitas usaha PENGUGAT (usaha jual beli barang bekas) sedang menurun, karenanya PENGUGAT meminta diberikan toleransi waktu untuk menindaklanjutinya;
9. Bahwa tahun 2019, aktivitas usaha PENGUGAT (usaha jual beli barang bekas) yang sedang menurun tersebut semakin menurun,

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

dikarenakan pada tahun 2019 pandemi Covid-19 sedang merebak di seluruh dunia, sehingga PENGUGAT kesulitan mendapatkan akses untuk membeli barang bekas;

10. Bahwa terkait belum dapat dilaksanakannya akad KPR untuk sisa pelunasan harga jual, maka TERGUGAT mengirimkan surat-surat kepada PENGUGAT, yaitu :

- a. Surat Penegasan 1, Nomor : 1037/SP-TH.BCP/BCP/VI/2019 tertanggal 18 Juni 2019;
- b. Surat Penegasan 2, Nomor : 1387/SP-TH.BCP/BCP/VII/2019 tertanggal 31 Juli 2019;
- c. Surat Penegasan 3, Nomor : 2274/SP-TH.BCP/BCP/XII/2019 tertanggal 13 Desember 2019;
- d. Surat Pemberitahuan Pembatalan, Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020;

11. Bahwa kemudian TERGUGAT melakukan tindakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak, dengan menghanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan kepada TERGUGAT, yaitu Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah), sebagaimana disampaikan dalam Surat TERGUGAT Nomor 2215/SP-THBCP/BCP/XII/2020 tertanggal 04 Desember 2020 dan diulang kembali oleh TERGUGAT melalui Suratnya Nomor 094/TH-BUCEPA/BCP/II/2023 tertanggal 07 Februari 2023;

12. Bahwa pada tanggal 02 Februari 2023, setelah TERGUGAT melakukan tindakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak, PENGUGAT kembali menyurati TERGUGAT dan memberitahukan bahwa seharusnya PENGUGAT sudah melakukan proses akad KPR, namun dikarenakan kondisi keuangan PENGUGAT yang sedang buruk dan meminta toleransi waktu untuk menindaklanjutinya, sebagaimana disampaikan dalam Surat PENGUGAT tertanggal 02 Februari 2023;

13. Bahwa pada tanggal 07 Februari 2023, TERGUGAT menanggapi Surat PENGUGAT tertanggal 02 Februari 2023 dengan menanggapi Surat PENGUGAT tersebut bahwa TERGUGAT tetap mempertahankan tindakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak,

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



dengan menhanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan kepada TERGUGAT, yaitu Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) sebagaimana disampaikan TERGUGAT melalui Suratnya Nomor 094/TH-BUCEPA/BCP/II/2023 tertanggal 07 Februari 2023;

14. Bahwa tindakan TERGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak dengan menhanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan tersebut, menggunakan dasar Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, yang isinya dikutip sebagai berikut :

“Pasal 5

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

3. *Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada Pasal 5 ayat 1 dan 2 berlangsung terus menerus hingga 60 (enam puluh) hari kalender, terhitung sejak jatuh tempo Angsuran Uang Muka dan/atau sisa pelunasan harga yang wajib dibayar, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi , yaitu dianggap mengundurkan diri , termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan segala hak atas Tanah dan Bangunan berikut segala hak-hak yang melekat diatas Tanah dan Bangunan tersebut , serta secara otomatis Perjanjian Pengikatan Jual beli ini menjadi batal demi hukum, dimana dengan lewatnya waktu menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga tidak perlu adanya teguran dengan surat jurusita atau surat lain yang serupa atau adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu;*
4. *Untuk keperluan tersebut, para pihak sepakat mengesampingkan yang terdapat pada Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Dan, atas pembatalan tersebut Pihak Pertama berhak menjual Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua dan untuk itu kedua belah pihak sepakat untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:*
 - a. *Apabila jumlah pembayaran belum atau telah mencapai 7,5% (tujuh koma lima persen) dari harga jual (tidak termasuk Free Launcing dan Booking Fee serta uang tanda jadi) maka pembayaran yang telah disetor oleh Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Pertama;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Apabila pembayaran sudah melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dari harga jual (tidak termasuk free launching dan booking fee serta uang tanda jadi) dan progres pembangunan rumah belum mencapai tahap tutup atap, maka 7,5% (tujuh koma lima persen) dari harga jual tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama, sedangkan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah dikurangi denda keterlambatan, Free Launching dan Booking Fee serta Uang Tanda Jadi. Dengan ketentuan rumah/ruko tersebut telah terjual kepada pihak ketiga dan telah melakukan pembayaran angsuran cicilan pertama dan pembayaran akan dilakukan terhitung 14 (empat belas) hari dari pembayaran angsuran cicilan pertama oleh pihak ketiga tersebut;
- c. Apabila ternyata progress pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap, maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi milik pihak pertama;"

adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 yang dijadikan dasar oleh TERGUGAT menhanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan tersebut haruslah dianggap batal demi hukum, karena bertentangan dengan Pasal 22 L ayat 4 dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

16. Bahwa pembuatan klasula baku Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 oleh TERGUGAT merupakan penyalahgunaan keadaan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 22 L ayat 4 dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sehingga klasula baku Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 haruslah dianggap batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian, yang

Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



menghendaki adanya sebab yang halal atau tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan;

17. Bahwa dengan demikian, Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 oleh TERGUGAT haruslah dianggap batal demi hukum, dan konsekuensinya pasal tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat atau pasal tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada (*null and void*) serta pasal tersebut telah batal demi hukum tanpa perlu PENGGUGAT mintakan pengesahan atau putusan dari pengadilan atau PENGGUGAT mohonkan dalam petitum dalam Gugatan ini (pasal tersebut dianggap *null and void*);

Vide Pasal 1335 KUH Perdata :

Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan;

18. Bahwa suatu perjanjian dapat batal demi hukum, baik seluruhnya ataupun sebagian, yang dalam hal ini Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 haruslah dianggap batal demi hukum dan haruslah hanya Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 dianggap batal demi hukum karena pasal tersebut yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, bukan atas keseluruhan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, sebab Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sahnyanya suatu perjanjian. Untuk itu, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Batam menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 adalah sah menurut hukum;

19. Bahwa tindakan TERGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak dengan menghanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGGUGAT setorkan tersebut dengan dasar Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, haruslah dianggap tindakan TERGUGAT secara sepihak dan tindakan TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 tanpa persetujuan atau kesepakatan dengan PENGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

20. Bahwa suatu perjanjian batal dapat demi hukum seluruhnya apabila tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya suatu perjanjian, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 adalah sah menurut hukum, maka definisi kalimat “batal demi hukum” pada pasal 5 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 haruslah ditafsirkan dibatalkan oleh TERGUGAT atau Pihak Pertama (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut, TERGUGAT sebagai Pihak Pertama), dan bukan dibatalkan oleh hukum, sebab suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan;

Vide Pasal 5 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 :

“Pasal 5

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

3. *Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada Pasal 5 ayat 1 dan 2 berlangsung terus menerus hingga 60 (enam puluh) hari kalender, terhitung sejak jatuh tempo Angsuran Uang Muka dan/atau sisa pelunasan harga yang wajib dibayar, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi , yaitu dianggap mengundurkan diri , termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan segala hak atas Tanah dan Bangunan berikut segala hak-hak yang melekat diatas Tanah dan Bangunan tersebut , serta secara otomatis Perjanjian Pengikatan Jual beli ini menjadi batal demi hukum, dimana dengan lewatnya waktu menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga tidak perlu adanya teguran dengan surat jurusita atau surat lain yang serupa atau adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu;*
21. Bahwa pada Pasal 5 ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat mengesampingkan yang terdapat pada Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, tidaklah dapat diartikan bahwa TERGUGAT dapat secara sepihak membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara semena-mena, meskipun ada kelalaian dari PENGUGAT, akan tetapi pembatalan tersebut harus dimintakan persetujuannya dengan PENGUGAT, tanpa harus pembatalannya dimintakan kepada Pengadilan;

22. Bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang dikutip sebagai berikut berbunyi :

“Pasal 1266

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan;

23. Bahwa Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang dikutip sebagai berikut berbunyi :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”;

24. Bahwa jadi, dikesampingkannya Pasal 1266 dan Pasal 1267 dari Kitab Undang-undang Hukum Pidana tersebut adalah dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka :

a. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266);

b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267);

25. Bahwa mengenai akibat hukum dari dikesampingkannya Pasal 1266 dan Pasal 1267 dari Kitab Undang-undang Hukum Pidana tersebut, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya “Perikatan pada Umumnya” (hal. 138) mengatakan:

“Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPER). Yang dapat ditiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-



akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh undang-undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu.”;

26. Bahwa tindakan TERGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak sebagaimana disampaikan dalam Surat TERGUGAT Nomor 2215/SP-THBCP/BCP/XII/2020 tertanggal 04 Desember 2020, tanpa dimintakan persetujuan kepada PENGGUGAT atas pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut atau pembatalannya dimintakan kepada Pengadilan, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

27. Bahwa TINDAKAN TERGUGAT yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak tanpa persetujuan PENGGUGAT atau tanpa putusan Pengadilan, adalah tidak sah dan melawan hukum, karenanya PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk Menyatakan tindakan TERGUGAT melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak berdasarkan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

28. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 masih berlaku sah menurut hukum dan belum dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak, in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT atau berdasarkan putusan pengadilan, maka PENGGUGAT mencari solusi dan berupaya mencapai kesepakatan dengan TERGUGAT untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara bersama-sama dan dengan penyelesaian solusi yang menguntungkan kedua belah pihak melalui cara musyawarah dan kekeluargaan, baik yang PENGGUGAT sampaikan sendiri permohonan tersebut maupun dengan Kuasa Hukum PENGGUGAT yang telah menyampaikan permohonan tersebut, melalui surat-suratnya yaitu sebagai berikut :



- i. Surat No. Ref : 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 18 April 2024, Perihal : Permohonan Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan;
- ii. Surat No. Ref : 011/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 29 April 2024, Perihal : Permohonan Kedua Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan;
- iii. Surat No. Ref : 015/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 7 Mei 2024, Perihal :
 - A. Tanggapan Atas Surat Nomor 17/AJP-TGP/V/2024 tertanggal 2 Mei 2024;
 - B. Permohonan Ketiga dan Terakhir Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan;

Namun, TERGUGAT menolak untuk bermusyawarah dengan PENGUGAT dan tetap mempertahankan tindakannya sebelumnya membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut secara sepihak sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT melalui suratnya Nomor : 17/AJP-TGP/V/2024 tertanggal 2 Mei 2024 Perihal : Tanggapan Atas Surat Nomor : 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ., padahal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 haruslah dilakukan dengan kesepakatan bersama dengan PENGUGAT atau harus dimintakan kepada Pengadilan;

29. Bahwa oleh karena TERGUGAT menolak untuk bermusyawarah dengan PENGUGAT untuk mencapai kesepakatan bersama atas pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 dengan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian Uang Muka yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT dikembalikan sesuai ketentuan Pasal 22 L dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka melalui Gugatan ini, PENGUGAT mohonkan atau mintakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 kepada Pengadilan Negeri Batam, karenanya PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Batam dapat menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 dibatalkan;

30. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 yang dibatalkan oleh TERGUGAT secara sepihak tidaklah dapat dianggap secara hukum telah batal, hal ini dikarenakan tidak ada kesepakatan bersama antara TERGUGAT dan PENGUGAT mengenai hal itu, pun juga tidak ada permohonan atau Gugatan dari PENGUGAT yang menuntut pembatalan tersebut kepada Pengadilan sebelumnya, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 harus dianggap masih berlaku sampai ada putusan Pengadilan yang menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 dibatalkan;

31. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 2 Februari 2021 (tidak berlaku surut), sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 masih berlaku dan belum dibatalkan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT serta/atau belum ada putusan pengadilan yang menyatakan pembatalan tersebut, maka perkara ini haruslah diperiksa dan diadili berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

32. Bahwa Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan kepada TERGUGAT, yaitu sebesar Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) ternyata Uang Muka yang PENGUGAT bayarkan tersebut telah lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi atas 1 (satu) unit Town House

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52, yang mana harga transaksi atas 1 (satu) unit Town House Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Tipe Rumah : 72/52, Luas Tanah : 52 adalah sebesar Rp. 620.000.000,- (Enam ratus dua puluh juta Rupiah), maka sesuai ketentuan Pasal 22 L dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, TERGUGAT berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi sedangkan sisanya harus dikembalikan kepada PENGGUGAT.”;

33. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 22 L dari Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka TERGUGAT harus mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT, dan sampai saat ini sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut belum/tidak dikembalikan kepada PENGGUGAT, untuk itu, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Batam menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT;

34. Bahwa selanjutnya juga apabila petitum Gugatan PENGGUGAT agar Pengadilan Negeri Batam menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT itu diterima dan dikabulkan, maka PENGGUGAT mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Batam dapat menyatakan pengembalian sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT merupakan hak PENGGUGAT, karena permohonan petitum Gugatan ini bertalian erat dengan hak PENGGUGAT atas tuntutan mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah), sehingga apabila Pengadilan Negeri Batam telah menyatakan bahwa pengembalian sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT merupakan hak PENGGUGAT dan putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap dan TERGUGAT tidak bersedia

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



melaksanakan putusan ini secara sukarela meskipun PENGGUGAT telah mengajukan permohonan Aanmaning dan/atau permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Batam, namun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *a quo* tetap diabaikan dan tidak dihormati oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT dapat menempuh upaya hukum pidana berkaitan dengan dugaan penggelapan hak PENGGUGAT tersebut sesuai ketentuan hukum pidana yang berlaku di Indonesia berdasarkan bukti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

35. Bahwa apabila telah ada putusan pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan TERGUGAT tidak bersedia atau menunda menjalankan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka PEMOHON mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hukuman uang paksa (dwangsom) tersebut dikenakan kepada TERGUGAT terhitung sejak tanggal putusan yang berkekuatan hukum tetap diberlakukan sampai tanggal putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dijalankan oleh TERGUGAT secara sukarela setelah adanya Aanmaning dan/atau eksekusi dari Pengadilan Negeri Batam terhadap TERGUGAT ataupun sampai tanggal putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dijalankan oleh TERGUGAT secara sukarela;

36. Bahwa apabila eksekusi yang telah dijalankan oleh Pengadilan Negeri Batam dalam perkara ini, tidak juga dihormati bahkan diabaikan oleh TERGUGAT, maka atas hak PENGGUGAT yang tidak dikembalikan juga oleh TERGUGAT (tanpa memperhitungkan besaran uang paksa (dwangsom)), maka PENGGUGAT dapat menempuh upaya hukum pidana berkaitan dengan dugaan penggelapan hak PENGGUGAT tersebut sesuai ketentuan hukum pidana yang berlaku di Indonesia berdasarkan bukti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

37. Bahwa selanjutnya apabila Pengadilan Negeri Batam memutuskan bahwa TERGUGAT sebagai pihak yang dikalahkan, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini;

TENTANG PERMOHONAN;

Berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar, bukti-bukti dan keterangan-keterangan yang sah yang diajukan PENGGUGAT, maka sangat layak,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan dan telah sepatutnya, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara dapat menerima dan mengabulkan dalil-dalil dan permohonan atau tuntutan PENGGUGAT secara keseluruhan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan tindakan TERGUGAT melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak berdasarkan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 dibatalkan;
5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT;
6. Menyatakan pengembalian sisa Uang Muka yang telah dibayarkan tersebut sebesar Rp. 129.000.000,- (Seratus dua puluh sembilan juta Rupiah) kepada PENGGUGAT merupakan hak PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, maka dengan ini PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara (*ex aequo et bono*);

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

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

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. KRONOLOGIS DAN LATAR BELAKANG PERKARA AQUO.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa sebelumnya kami menginformasikan bahwa TERGUGAT adalah merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan perumahan (developer) dan pemasaran perumahan yang berdomisili di kota Batam;

Bahwa TERGUGAT adalah pengembang Proyek Buana Central Park yang berlokasi di Tembesi, yang mana pada proyek tersebut TERGUGAT mengembangkan unit Tanah dan Bangunan yang terdiri dari Rumah Tinggal dan Town House (Ruko). Bahwa terhadap yang menjadi Objek pada Gugatan ini adalah Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 (selanjutnya disebut dengan "Town House");

Bahwa kami menolak keras seluruh dalil-dali gugatan perbuatan melawan hukum *aquo* kecuali hal yang kami nyatakan dengan tegas kebenarannya;

Majelis Hakim yang Mulia,

Bahwa PENGGUGAT adalah orang yang melakukan pemesanan terhadap 1 unit Town House yang terletak di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016. PENGGUGAT memesan unit Town House tersebut dengan Harga Jual Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah), yang transaksi pembayarannya dengan Mengangsur Uang Muka selama 30 bulan, lalu Pelunasan Harga Jual dibayar melalui fasilitas KPR Bank;

Bahwa terhadap permohonan kredit di Bank BTN, permohonan yang bersangkutan yang difasilitasi oleh TERGUGAT sudah disetujui oleh Bank BTN selaku pemberi fasilitas kredit, namun PENGGUGAT menolak kredit tersebut dengan alasan bunga bank yang menurut PENGGUGAT terlalu tinggi;

Bahwa TERGUGAT telah menyelesaikan proses pembangunan "Town House" pada lokasi proyek tersebut sesuai dengan batas tanggal waktu

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



penyelesaian bangunan yang tercantum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa dengan telah diselesaikannya pembangunan unit “Town House” tersebut, seharusnya PENGGUGAT melakukan kewajibannya dengan melakukan pelunasan pembayaran Harga Jual “Town House” tersebut kepada TERGUGAT, namun demikian PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban tersebut sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian PPJB;

PPJB Pasal 4

JADWAL DAN CARA PEMBAYARAN

menyebutkan :

1. Jadwal pembayaran angsuran uang muka kepada Pihak Pertama adalah sebagai berikut :

Uang Tanda Jadi	14 Januari 2016	Rp. 5.000.000,-
Cicilan Uang Muka 1	14 Februari 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 2	14 Maret 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 3	14 April 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 4	14 Mei 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 5	14 Juni 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 6	14 Juli 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 7	14 Agustus 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 8	14 September 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 9	14 Oktober 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 10	14 November 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 11	14 Desember 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 12	14 Januari 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 13	14 Februari	Rp.



	2017	6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 14	14 Maret 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 15	14 April 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 16	14 Mei 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 17	14 Juni 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 18	14 Juli 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 19	14 Agustus 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 20	14 September 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 21	14 Oktober 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 22	14 November 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 23	14 Desember 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 24	14 Januari 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 25	14 Februari 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 26	14 Maret 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 27	14 April 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 28	14 Mei 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 29	14 Juni 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 30	14 Juli 2018	Rp. 6.200.000,-
KPR	14 Agustus 2018	Rp. 429.000.000,-

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa PENGUGAT baru membayar kewajibannya sebesar Rp. 191.000.000,- (seratus sembilan puluh satu juta rupiah), dari kewajiban yang seharusnya hingga tanggal 14 Agustus 2018 dibayar sebesar Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah). Sehingga PENGUGAT

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



hingga pada waktu yang telah ditentukan (14 Agustus 2018) masih kurang membayar Harga Jual Unit Town House sebesar Rp. 429.000.000,- (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah);

Bahwa berdasarkan prinsip "*non adimpleti contractus*" dan Pasal 1478 KUH Perdata, maka justru PENGUGAT-lah yang lebih dahulu melakukan pelanggaran-pelanggaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor PPJB – 20161214030111 sehingga menyebabkan TERGUGAT tidak wajib berprestasi, bahkan berhak melakukan penghentian sepihak PPJB Nomor PPJB – 20161214030111;

Exceptio non adimpleti contractus merupakan salah satu bentuk tangkisan dari tuduhan adanya wanprestasi. Adapun tangkisan ini dapat dimaknai sebagai upaya hukum yang memungkinkan salah satu pihak untuk menahan pekerjaannya sendiri, disertai dengan hak untuk menolak klaim atas pekerjaan tersebut sampai pihak lain telah melaksanakan kewajibannya secara sepatutnya berdasarkan kontrak. Jenis *Exceptio non adimpleti contractus* ini hanya berlaku pada perjanjian timbal balik yang mewajibkan para pihak dalam melakukan prestasi;

Bagaimana mungkin PENGUGAT menuntut TERGUGAT melalui gugatannya sementara PENGUGAT sendiri belum melaksanakan kewajiban (prestasinya) sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016;

Pasal 1478 KUHPerdata, menyebutkan :

"Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya";

A. DALAM EKSEPSI;

1. EKSEPSI OBSCUR LIBEL. (SURAT GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS);

1.1. Pada Posita PENGUGAT pada angka 14, menyebutkan :

Bahwa tindakan TERGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak dengan menghanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan tersebut, menggunakan dasar Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, yang isinya



dikutip sebagai berikut :". adalah merupakan
Perbuatan Melawan Hukum;

1.2. PENGUGAT dalam gugatannya menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sementara apa yang menjadi dasar PENGUGAT dalam dalil-dalil gugatannya adalah berdasarkan pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor :PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016;

1.3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1243, berbunyi :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.";

Berdasarkan isi pasal wanprestasi, setidaknya terdapat tiga unsur wanprestasi, yaitu :

- a. ada perjanjian,
- b. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;

Adapun menurut R. Subekti, wanprestasi dapat berupa beberapa jenis :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menurut M. Yahya Harahap, sebagaimana dikutip oleh Yahman dalam bukunya *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*



(hal. 83), *Wanprestasi* adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya. Dalam membicarakan wanprestasi, kita tidak bisa terlepas dari masalah pernyataan lalai (*ingebreкке stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Lalu, akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan kontrak/perjanjian;

Sehingga, hal yang menyebabkan timbulnya wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji. Maka, pihak yang cidera janji harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan;

1.4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
Pasal 1365, berbunyi :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.";

Pasal Perbuatan Melawan Hukum menetapkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu;

Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, dan barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah



mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian;

Mariam Darus Badruzaman dalam KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, menyatakan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah :

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b. bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- c. bertentangan dengan kesusilaan,
- d. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

2. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS.

2.1. Bahwa antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah terikat dalam sebuah Perjanjian PPJB Nomor : PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016

PPJB Pasal 4

JADWAL DAN CARA PEMBAYARAN

menyebutkan :

Jadwal pembayaran angsuran uang muka kepada Pihak Pertama adalah sebagai berikut :

Uang Tanda Jadi	14 Januari 2016	Rp. 5.000.000,-
Cicilan Uang Muka 1	14 Februari 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 2	14 Maret 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 3	14 April 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 4	14 Mei 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 5	14 Juni 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 6	14 Juli 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 7	14 Agustus 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 8	14 September 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 9	14 Oktober 2016	Rp. 6.200.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cicilan Uang Muka 10	14 November 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 11	14 Desember 2016	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 12	14 Januari 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 13	14 Februari 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 14	14 Maret 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 15	14 April 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 16	14 Mei 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 17	14 Juni 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 18	14 Juli 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 19	14 Agustus 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 20	14 September 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 21	14 Oktober 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 22	14 November 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 23	14 Desember 2017	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 24	14 Januari 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 25	14 Februari 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 26	14 Maret 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 27	14 April 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 28	14 Mei 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 29	14 Juni 2018	Rp. 6.200.000,-
Cicilan Uang Muka 30	14 Juli 2018	Rp. 6.200.000,-
KPR	14 Agustus	Rp.

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



	2018	429.000.00
--	------	------------

Bahwa PENGGUGAT wajib melakukan pembayaran pelunasan Harga Jual Unit Town House melalui fasilitas kredit Bank pemberi fasilitas kredit sebesar Rp. 429.000.000,- (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah). Namun PENGGUGAT tidak melaksanakan proses KPR tersebut;

maka Hukum Acara Perdata Indonesia mengatur bahwa seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap pada buku “Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 461, penerbit Sinar Grafika, Tahun 2011;

“5. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, “SESEORANG TIDAK BERHAK MENGGUGAT, apabila dia sendiri TIDAK MEMENUHI APA YANG MENJADI KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN.”;

2.2. Kemudian Pasal 1478 KUH Perdata lebih tegas mengatur bahwa :

“Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”;

2.3. Sehubungan dengan Perkara *a quo*, PENGGUGAT seharusnya terlebih dahulu melaksanakan kewajibannya yaitu dengan melakukan pelunasan Harga Jual Unit “Town House” sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian PPJB;

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. AKIBAT HUKUM ATAS KELALAIAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KARENA TIDAK DILAKSANAKANNYA



KEWAJIBANNYA;

1.1. Bahwa PENGUGAT telah melakukan pemesanan terhadap 1 unit Town House yang terletak di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016. PENGUGAT memesan unit Town House tersebut dengan Harga Jual Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah), yang transaksi pembayarannya dengan Mengangsur Uang Muka selama 30 bulan (setiap bulan membayar Angsuran Uang Muka sebesar Rp. 6.200.000,-), lalu Pelunasan Harga Jual sebesar Rp. 429.000.000,- (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dibayar melalui fasilitas KPR Bank;

1.2. Bahwa terhadap permohonan kredit di Bank BTN, permohonan PENGUGAT terhadap fasilitas kredit di Bank yang difasilitasi oleh TERGUGAT sudah disetujui oleh Bank BTN selaku pemberi fasilitas kredit, namun PENGUGAT menolak kredit tersebut dengan alasan bunga bank yang menurut PENGUGAT terlalu tinggi;

1.3. Atas penolakan dari PENGUGAT terhadap persetujuan KPR dari Bank BTN tersebut, maka PENGUGAT meminta agar PENGUGAT sendiri yang mencari Bank pemberi fasilitas kredit yang bunganya lebih rendah dari Bank BTN. Namun PENGUGAT tidak pernah menyampaikan hasilnya hingga beberapa bulan yang mengakibatkan kewajiban PENGUGAT menjadi tertunggak;

1.4. Perjanjian PPJB Nomor PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016;

PPJB Pasal 5 ayat (3)

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Menyebutkan :

"Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada Pasal 5 ayat (1), dan (2) berlangsung terus menerus hingga 60 (enam puluh) hari kalender, terhitung sejak jatuh tempo Angsuran



Uang Muka dan/atau sisa pelunasan harga jual yang wajib dibayar, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi, yaitu dianggap mengundurkan diri, termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan segala hak atas Tanah dan Bangunan berikut segala hak-hak yang melekat diatas tanah dan bangunan tersebut, serta secara otomaytis Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal demi hukum, dimana dengan lewatnya waktu telah menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, shingga tidak perlu adanya teguran dengan surat jurusita atausurat lainnya yang serupa atau adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu.”;

PPJB Pasal 5 ayat (4) huruf c

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Menyebutkan :

”Apabila ternyata progres pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap, maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Pertama.”;

1.5. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2018 unit Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 telah selesai dilakukan pembangunannya oleh TERGUGAT, dan hal ini juga sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) PPJB, bahwa TERGUGAT wajib menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada TERGUGA pada tanggal 14 Agustus 2018. Namun dikarenakan PENGUGAT tidak melaknakan kewajibannya dengan membayar sisa Pelunasan Harga Jual Town House tersebut, maka TERGUGAT tidak dapat menyerahkan unit tanah dan bangunan tersebut;

1.6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1)

Menyebutkan :

”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”;

BAHWA ATAS APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN DIATAS, TERGUGAT MEMOHON AGAR



YANG MULIA MEJLIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DALIL PENGUGAT PADA ANGKA 6 DAN 7;

1.7. Bahwa terhadap permohonan kredit di Bank BTN, pada faktanya permohonan PENGUGAT terhadap fasilitas kredit di Bank tersebut yang difasilitasi oleh TERGUGAT sudah disetujui oleh Bank BTN selaku pemberi fasilitas kredit, namun PENGUGAT menolak kredit tersebut dengan alasan bunga bank yang menurut PENGUGAT terlalu tinggi;

1.8. Atas penolakan dari PENGUGAT terhadap persetujuan KPR dari Bank BTN tersebut, maka PENGUGAT meminta agar PENGUGAT sendiri yang mencari Bank pemberi fasilitas kredit yang bunganya lebih rendah dari Bank BTN. Namun PENGUGAT tidak pernah menyampaikan hasilnya hingga beberapa bulan yang mengakibatkan kewajiban PENGUGAT menjadi tertunggak;

1.9. Sehingga TIDAK BENAR apa yang telah disampaikan oleh PENGUGAT dalam positanya angka 8 (delapan) yang mengatakan :

"Bahwa sekitar akhir Juli 2018 sebelum pelaksanaan akad KPR untuk sisa pelunasan harga jual, PENGUGAT telah memberitahukan kepada TERGUGAT bahwa PENGUGAT belum dapat melaksanakan akad KPR dikarenakan kondisi keuangan PENGUGAT yang sedang memburuk karena aktivitas usaha PENGUGAT (usaha jual beli barang bekas) sedang menurun, karenanya PENGUGAT meminta diberikan toleransi waktu untuk menindaklanjutinya.";

BAHWA ATAS APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN DIATAS, TERGUGAT MEMOHON AGAR YANG MULIA MEJLIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DALIL PENGUGAT PADA ANGKA 8 DAN 9;

2. BATALNYA TRANSAKSI PEMESANAN UNIT TANAH DAN



BANGUNAN (TOWN HOUSE) KARENA PENGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA;

2.1. Bahwa sebelum TERGUGAT melakukan pembatalan atas unit Tanah dan Bangunan yang telah di pesan oleh PENGUGAT, TERGUGAT terlebih dahulu telah menyurati PENGUGAT melalui Surat Pemberitahuan Tunggakan 1, 2 dan 3, dan dikarenakan PENGUGAT tidak menanggapi surat-surat tersebut maka TERGUGAT mengirimkan surat Pembatalan Pemesanan kepada PENGUGAT;

2.2. Bahwa terhadap Surat Pemberitahuan Tunggakan 1, 2 dan 3, sampai pada Surat Pembatalan Pemesanan yang dikirim kepada PENGUGAT telah sesuai dan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;

2.3. Bahwa timbulnya Surat Pembatalan Pemesanan tersebut adalah merupakan sebagai akibat atas kelalaian yang dilakukan oleh PENGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya;

2.4. Bahwa terhadap segala klausula yang termaktub pada Perjanjian PPJB Nomor PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 sebelumnya telah dijelaskan secara terang oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, sehingga terhadap klausula-klausula tersebut telah dipahami dan oleh PENGUGAT telah pula disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT;

BAHWA ATAS APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN DIATAS, TERGUGAT MEMOHON AGAR YANG MULIA MEJLIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DAN MENOLAK DALIL POSITA PENGUGAT PADA ANGKA 14 AMPAI DENGAN 27;

2.5. Bahwa PENGUGAT sangat berlebihan mengatakan bahwa TERGUGAT menolak untuk bermusyawarah dengan PENGUGAT, justru pada kenyataannya PENGUGAT lah yang melalui suratnya meminta TERGUGAT untuk segera mengembalikan Uang Muka yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



TERGUGAT, tanpa melihat atas kelalaian yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sendiri;

BAHWA ATAS APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN DIATAS, TERGUGAT MEMOHON AGAR YANG MULIA MEJLIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DAN MENOLAK DALIL POSITA PENGGUGAT PADA ANGKA 28, 29, DAN 30;

2.6. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT telah mengirimkan Surat Pembatalan Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 pada tanggal 4 Desember 2020, maka tidak sepatutnya PENGGUGAT menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 sebagai landasan hukum dalam perkara ini, yang mana Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tersebut menjadi prematur dalam perkara ini;

BAHWA ATAS APA YANG TELAH TERGUGAT SAMPAIKAN DIATAS, TERGUGAT MEMOHON AGAR YANG MULIA MEJLIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DAN MENOLAK DALIL POSITA PENGGUGAT PADA ANGKA 21 SAMPAI DENGAN DAN 37;

3. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM) SEBESAR RP. 1.000.000,- TIDAK DAPAT DIKABULKAN / HARUS DITOLAK MENURUT HUKUM;

3.1. TERGUGAT menolak dengan tegas permintaan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dalam hal TERGUGAT lalai dalam menjalankan keputusannya (*vide* Petitum butir 7 Gugatan);

3.2. Permintaan uang paksa (dwangsom) *a quo* seperti ini keliru karena uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan yang menuntut pembayaran sejumlah uang, sedangkan PENGGUGAT dalam gugatan secara jelas menuntut agar TERGUGAT membayar uang kepada PENGGUGAT (*vide* Petitum butir 5);

3.3. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 606a. Reglemen Acara Perdata atau *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) : “Sespanjang suatu keputusan hakim



mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

3.4. Permintaan Uang Paksa (dwangsom) harus ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 26 Februari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972 dalam perkara antara Tjia Khun Tjahi melawan Tjan Thiam Song al. Hartono Chandra : *“Uang Paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;*

C. DALAM REKONVENSI;

Pasal 132a ayat (1) HIR mengatur bahwa pihak TERGUGAT berhak mengajukan gugatan reconvensi dengan syarat terdapat hubungan erat antara gugatan konvensi dengan materi gugatan reconvensi yang diajukan. Pada bagian “Dalam Reconvensi” ini, TERGUGAT akan kemudian disebut “PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI”;

1. URAIAN DASAR HUKUM DAN TINDAKAN WANPRESTASI PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

1.1. Antara Gugatan A Quo dengan Gugatan Reconvensi terdapat hubungan erat karena apabila PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI diakui dan dianggap terikat sebagai pihak dalam Perjanjian PPJB Nomor : PPJB - 20161214030111, maka PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI berada di dalam perjanjian yang sama yang digunakan sebagai dasar pengajuan gugatan konvensi dan juga gugatan reconvensi *aquo*;

1.2. Hal ini berarti, PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI juga wajib mematuhi seluruh kewajiban dalam Perjanjian PPJB Nomor : PPJB - 20161214030111, dan apabila ada pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan, maka PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI)



berhak sekaligus bersamaan dalam perkara ini mengajukan gugatan *wanprestasi* melalui rekonvensi agar terpenuhi prinsip peradilan “sederhana, cepat dan biaya ringan” sebagaimana diatur Pasal 2 ayat (4) Undang Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

1.3. Pasal 1239 KUH Perdata mengatur : *“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”*;

1.4. Pasal 1243 KUH Perdata mengatur : *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*;

1.5. Sebagaiman telah diuraikan dengan rinci sebelumnya, PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah lebih dulu melakukan pelanggaran Perjanjian PPJB PPJB - 20161214030111 yang jelas-jelas merugikan PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI);

1.6. PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI TIDAK melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran pelunasan harga jual “Town House” sebesar Rp. 429.000.000,- (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) yang seharusnya dilakukan/dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 14 AGUSTUS 2018;

1.7. PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI melanggar Pasal 4 ayat (1) “JADWAL DAN CARA PEMBAYARAN, PPJB 0108 (CGP-PPJB)/II/2015, mengenai PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak melakukan proses KPR di Bank;

1.8. Selain daripada hal diatas, PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI juga telah diberitahukan oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT



REKONVENSİ mengenai pelunasan harga jual “Town House” tersebut melalui Surat, namun PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut;

2. URAIAN TUNTUTAN PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSİ / PENGUGAT REKONVENSİ);

Selain adanya utang, perbuatan PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ telah mengakibatkan kerugian material dan immaterial kepada TERGUGAT KONVENSİ / PENGUGAT REKONVENSİ, sehingga berdasarkan pasal 1239 KUHPerdato Jo. 1243 KUHPerdato sebagaimana diuraikan diatas, TERGUGAT KONVENSİ / PENGUGAT REKONVENSİ berhak menuntut :

2.1. “Utang Pokok” yang belum dibayar PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 429.000.000,- (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah);

2.2. “Biaya” akibat cedera janji (wanprestasi) PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

2.3. “Kerugian Materii” sebesar Rp 450.700.000,- (empat ratus lima puluh juta tujuh ratus ribu rupiah), yakni :

2.3.1. Rp. 128.700.000,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), adalah sebagai perhitungan nilai suku bunga yang dihitung sebesar 5% (lima persen) setiap tahunnya atas keterlambatan pembayaran pelunasan harga jual “Town House” oleh PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ kepada TERGUGAT KONVENSİ / PENGUGAT REKONVENSİ;

2.3.2. Biaya Pemeliharaan “Town House” Buana Central Park Cluster Hancock No. 015 yang ditanggung oleh TERGUGAT KONVENSİ / PENGUGAT REKONVENSİ sejak bulan September 2018 sampai dengan bulan September 2024 yang jumlahnya sebesar Rp. 292.000.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

2.3.3. Biaya Proses Hukum/Litigas sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang dikeluarkan



oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sebagai akibat dari adanya gugatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

2.4. “Kerugian Imateriil” sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akibat PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI melakukan :

2.4.1. Tidak melakukan kewajibannya sejak 24 Juni 2017 sampai dengan bulan Agustus 2024;

2.4.2. Pelanggaran Pasal 4 ayat (1) “JADWAL DAN CARA PEMBAYARAN”, Perjanjian PPJB Nomor : 20161214030111, mengenai PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak melakukan proses KPR di Bank, sehingga TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI mendapatkan penilaian buruk dari Bank mitra kerjasama TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI;

3. PERMOHONAN MAAF DI PUBLIK (MEDIA MASSA);

Tindakan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI menyebabkan reputasi dan kehormatan TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI sebagai perusahaan yang menjalankan bisnisnya dengan itikad baik, beserta merek “CIPTA” terganggu dan tercemar dimata publik. Oleh karena itu, TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI menuntut PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI agar dihukum untuk melakukan permohonan maaf secara terbuka kepada TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI (PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO), melalui pengumuman publik (iklan) permohonan maaf di 3 (tiga) media cetak (koran) nasional dalam 1 (satu) lembar penuh yakni Harian Kompas, Harian Bisnis Indonesia, dan Harian Batam Pos selama 3 (tiga) hari berturut-turut;

4. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG);

Mengingat tindakan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dapat dibuktikan, serta untuk menghindari putusan pengadilan menjadi sia-sia (ilusoir), maka kami memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Terhormat agar melaksanakan sita jaminan terhadap aset-aset dan harta kekayaan milik PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI yakni Tanah dan Bangunan dengan alamat : KAVLING BUKIT SEROJA BLOK H NOMOR 105, RT.003/RW.017, KELURAHAN SUNGAI PELENGGUT, KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM, beserta barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya;

5. UITVOERBAAR BIJ VOORARD (UBV);

Gugatan Rekonvensi diajukan berdasarkan fakta dan bukti sah, maka beralasan apabila putusan gugatan rekonvensi dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dapat diajukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorard*);

6. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM);

Kami memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini dan apabila terlambat melakukan permohonan maaf, efektif dihitung sejak 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

7. BIAYA PERKARA;

Mengingat Gugatan Rekonvensi ini diajukan akibat wanprestasi yang dilakukan PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI, maka adalah patut apabila PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima Gugatan balik (rekonvensi) dan mengabulkan seluruh tuntutan (dalam rekonvensi) diatas yang diajukan oleh TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI;

D. PENUTUP;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini kami memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Batam cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa yang Terhormat agar berkenan memberikan putusan dengan amar (*dictum*) sebagai berikut :

1. DALAM KONVENSI.

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1. DALAM EKSEPSI;

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ) untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

1.2. DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ) tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB-20161214030111 TANGGAL 14 JANUARI 2016 TELAH DIBATALKAN berdasarkan Surat Pembatalan Nomor :2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020;
- Menolak Tuntutan untuk Mengembalikan sisa Uang Muka yang telah dibayarkan kepada PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah) yang diajukan oleh PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ;
- Menolak tuntutan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ;
- Menghukum PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ untuk menanggung dan membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

2. DALAM REKONVENSİ;

- a. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi PT.

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII) untuk seluruhnya;

b. Menyatakan PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII telah melakukan perbuatan *ingkar-janji* (*wanprestasi*) kepada PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII) dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas Kewajiban sesuai Kesepakatan, sehingga mengakibatkan kerugian materiil bagi PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII) sebesar Rp 450.700.000,- (empat ratus lima puluh tujuh ratus ribu rupiah), serta Kerugian Immateriil yang ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

c. Menghukum PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII untuk membayar kepada PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO (TERGUGAT KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII) dengan perincian sebagai berikut :

- "Biaya" akibat cedera janji (*wanprestasi*) PENGGUGAT KONVENSII / TERGUGAT REKONVENSII sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- "Kerugian Materiil" sebesar Rp 411.344.400,- (empat ratus sebelas juta tiga ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah);
- "Kerugian Imateriil" sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

d. Menyatakan Sah secara Hukum Surat Pembatalan Pemesanan Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020;

e. Menetapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB-20161214030111, atas pemesanan Unit "Town House" yang terletak di Cipta Land Blok Kamboja Nomor 16, Tiban, Kota Batam yang telah dipesan oleh PENGGUGAT KONVENSII / TERGUGAT REKONVENSII dinyatakan BATAL berdasarkan Surat Pembatalan Pemesanan Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020;

f. Menghukum PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII bahwa seluruh Uang Tanda Jadi dan Angsuran

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



Harga Jual Unit "Town House" yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI tidak dapat dikembalikan;

g. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk melakukan permohonan maaf secara terbuka kepada TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI (PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO), melalui pengumuman publik (iklan) permohonan maaf di 3 (tiga) media cetak (koran) nasional dalam 1 (satu) lembar penuh yakni Harian Kompas, Harian Bisnis Indonesia, dan Harian Batam Pos selama 3 (tiga) hari berturut-turut;

h. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah dan Bangunan dengan alamat : KAVLING BUKIT SEROJA BLOK H NOMOR 105, RT.003/RW.017, KELURAHAN SUNGAI PELENGGUT, KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM,, beserta barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

i. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

j. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini dan apabila terlambat melakukan permohonan maaf, efektif dihitung sejak 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

k. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik yang masing-masing disampaikan melalui persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :



1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 217111100749001 tanggal 23-02-2024 atas nama Charles, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Nomor : PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Pembayaran yang diterbitkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo atas pemesanan 1 unit Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015 diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi-Kwitansi Pembayaran yang diterbitkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo atas pembayaran uang tanda jadi dan angsuran uang muka, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kutipan dari Salinan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Penegasan 2 Nomor 1387/SP-TH.BCP/VII/2019 tertanggal 31 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Cipta Propertindo, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Penggugat tertanggal 02 Februari 2023 kepada PT. Buana Cipta Propertindo, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Tergugat Nomor 094/TH-BUCEPA/BCP/II/2023 tertanggal 07 Februari 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi surat no.Ref : 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ, tanggal 18 April 2024, tentang Permohonan pengembalian Uang Muka, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat No. Ref : 011/BTM/KC/IV/2024/REQ, tanggal 29 April 2024 tentang Permohonan Kedua Pengembalian Uang Muka, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat No. Ref : 015/BTM/KC/IV/2024/REQ, tanggal 07 Mei 2024 tentang Permohonan Ketiga dan terakhir Pengembalian Uang Muka, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Nomor :17/AJP-TGP/V/2024, tentang Tanggapan Surat Nomor :009/BTM/K.C/IV/2024/REQ., diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Unit Town House Town House Buana Central Park Blok Hancock Nomor Kavling 015, diberi tanda bukti P-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 tersebut semuanya telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5 berupa fotokopi dari print out tanpa diperlihatkan aslinya, dan bukti P-13 berupa fotokopi dari foto;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yaitu:

1. Saksi Rajalitula Hutagalung, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman Saksi dan terhadap Tergugat Saksi tahu merupakan developer perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tentang adanya peristiwa jual beli dan kredit rumah antara penggugat dan tergugat serta kondisi rumah yang dipesan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi memperoleh informasi jual beli rumah berdasarkan cerita penggugat;
- Bahwa letak lokasi perumahan tersebut di Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015, kecamatan Batam Center, Kota Batam;
- Bahwa rumah dibeli pada tahun 2016;
- Bahwa harga rumah sebesar Rp 627.000.000,- (enam ratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa sistem pembayaran dengan cara kredit/cicilan uang, dan dicicil sampai wabah covid, tetapi setelah wabah covid, penggugat sudah tidak mampu melakukan pembayaran cicilan dikarenakan tidak bekerja lagi sebagai pedagang second dan tidak mampu lagi untuk bayar cicilan;
- Bahwa pembayaran booking fee sudah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-13 dan rumah Penggugat sudah ditempati orang lain;
- Bahwa saksi sudah 2 kali melapor tidak sanggup membayar angsuran ke tempat Tergugat tetapi tidak ditanggapi;
- Bahwa uang yang sudah diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp. 191.000.000 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat belum melaksanakan akad kredit;
- Bahwa Penggugat belum pernah menempati Rumah;
- Bahwa Penggugat belum pernah menempati rumah karena belum melaksanakan akad kredit;

Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sependengaran saksi ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

2. Saksi Sunai Lindawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman Saksi dan terhadap Tergugat Saksi tahu merupakan developer perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tentang adanya peristiwa jual beli dan kredit rumah antara penggugat dan tergugat serta kondisi rumah yang dipesan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi memperoleh informasi jual beli rumah berdasarkan cerita penggugat;
- Bahwa letak lokasi perumahan tersebut di Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015,kecamatan Batam Center, Kota Batam;
- Bahwa rumah dibeli pada tahun 2016;
- Bahwa harga rumah sebesar Rp 627.000.000,- (enam ratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa sistem pembayaran dengan cara kredit/cicilan uang, dan dicicil sampai wabah covid, tetapi setelah wabah covid, penggugat sudah tidak mampu melakukan pembayaran cicilan dikarenakan tidak bekerja lagi sebagai pedagang second dan tidak mampu lagi untuk bayar cicilan;
- Bahwa pembayaran booking fee sudah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-13 dan rumah Penggugat sudah ditempati orang lain;
- Bahwa saksi sudah 2 kali melapor tidak sanggup membayar angsuran ke tempat Tergugat tetapi tidak ditanggapi;
- Bahwa uang yang sudah diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp. 191.000.000 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat belum melaksanakan akad kredit;
- Bahwa Penggugat belum pernah menempati Rumah;
- Bahwa Penggugat belum pernah menempati rumah karena belum melaksanakan akad kredit;
- Bahwa sependengaran saksi ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

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

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Buana Cipta Protertindo dan Surat Keputusan Menkumham, diberi tanda bukti T-1 ;
2. Fotokopi Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Buana Cipta Propertindo No.08 tanggal 09 Juli 2024, diberi tanda bukti T-2 ;
3. Fotokopi Resume Kronologi Permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi surat No. Reff 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ, tanggal 18 April 2024 , diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi surat tanggapan somasi Penggugat dari Tergugat Nomor : 17/AJP-TGP/V/2024, tanggal 2 Mei 2024, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Kutipan Buku Hukum Acara Perdata, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Kutipan sebagian dari Pasal 1338 KUHPerdata, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Kutipan sebagian dari KUHPerdata KUHP dan KUHP, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Kutipan sebagian dari pasal 1478 KUHPerdata, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Pasal 606a, Reglemen Acara Perdata, diberi tanda bukti T-11;

Bahwa bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4 tersebut semuanya telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-5 sampai dengan T-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yaitu:

Saksi Eva Lediana Siregar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai pembeli perumahan dan terhadap Tergugat Saksi tahu merupakan developer perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tentang adanya peristiwa jual beli dan kredit rumah antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa terdapat perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak lokasi perumahan tersebut di Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015, kecamatan Batam Center, Kota Batam;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf mengurus masalah KPR pada PT. Buana Propertindo sejak tahun 2017 sampai sekarang;
- Bahwa Penggugat menemui saksi untuk mengurus KPR, tetapi pada pengajuan KPR pada BTN berhasil dan bank lainnya tidak berhasil;
- Bahwa PT. Buana Cipta Propertindo bergerak dalam bidang perumahan;
- Bahwa Saksi sudah memeriksa berkas permohonan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak mau KPR pada Bank Tabungan Negara karena bunga bank terlalu tinggi;
- Bahwa Penggugat memiliki angsuran pada bank lain sehingga tidak dikabulkan pada bank lain;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki perjanjian jual beli rumah;
- Bahwa Penggugat sudah membayar Down Payment;
- Bahwa saksi tidak mengetahui syarat pengajuan Down Payment karena bukan bagian saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi rumah sat ini;
- Bahwa semua peminat tidak harus membayar Rp. 191.000.000 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat membayar Rp. 191.000.000 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah);
- Bahwa rumah dibeli pada tahun 2016;
- Bahwa harga rumah sebesar Rp 627.000.000,- (enam ratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa sistem pembayaran dengan cara kredit/cicilan uang, dan dicicil sampai wabah covid, tetapi setelah wabah covid, penggugat sudah tidak mampu melakukan pembayaran cicilan dikarenakan tidak bekerja lagi sebagai pedagang second dan tidak mampu lagi untuk bayar cicilan;
- Bahwa Saksi membenarkan pernah mendengar penggugat memohon keringanan karena covid perihal cicilannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembatalan perjanjian secara sepihak;

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 13 Desember 2024;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan pula eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (*Onrechtmatig Of Ongegrond*);
2. Eksepsi mengenai *Non Adimpleti Contractus*;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plead*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat; Menimbang bahwa eksepsi hanya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan pokok agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi/keberatan Tergugat tersebut Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Tentang Eksepsi Onrechtmatig Of Ongegrond (Gugatan Tidak Berdasarkan Hukum)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*) tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud gugatan Kabur dan Tidak Jelas adalah gugatan tidak terang atau isinya gelap (On Duidelijk) di mana dalam praktek (yurisprudensi Mahkamah Agung), gugatan tidak jelas ini contohnya adalah tidak jelas mengenai dasar hukum yang dijadikan alasan untuk mengajukan gugatan, tidak jelas mengenai obyek sengketa atau petitum tidak dirinci dengan jelas (M. Yahya Harahap, SH, halaman 448 Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan);

Menimbang bahwa dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15-3-1970 Nomor: 547 K/Sip/1972 menyebutkan *"Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan"*, selanjutnya dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13-5-1975 Nomor: 151 K/Sip/1975 menyebutkan *"Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas"*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam surat gugatan harus memuat posita yang berisi uraian duduk perkara harus jelas, ringkas, padat dan terperinci perihal yang disengketakan, serta petitum yang berisi tuntutan yang jelas dan mempunyai korelasi dengan posita gugatan, karena jika tidak terpenuhi mengakibatkan gugatan dianggap kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa surat gugatan Penggugat sudah menjelaskan posita dan petitum yang jelas sebagai dasar mengajukan gugatan kepada Tergugat, dan adapun Tergugat dalam eksepsinya tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) mendalilkan bahwa "Posita PENGGUGAT pada angka 14, menyebutkan :

Bahwa tindakan TERGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak dengan menghanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGGUGAT setorkan tersebut, menggunakan dasar Pasal 5 ayat 3 dan ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016, yang isinya dikutip sebagai berikut :". adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sementara apa yang menjadi dasar PENGGUGAT dalam dalil-dalil gugatannya adalah berdasarkan

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016”

Menimbang, bahwa dengan mengkaji uraian gugatan bahwa kedudukan posita adalah bagian dari rangkaian peristiwa yang mendahului dari adanya peristiwa tentang tuntutan hak itu sendiri, sehingga rangkaian dari suatu peristiwa tersebut sangat penting untuk diuraikan guna menghindari kekaburan dalam gugatan itu sendiri, dalam hal ini Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat telah menyajikan dalilnya dalam suatu rangkaian cerita kedalam posita gugatan dan Eksepsi Tergugat tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsinya tentang Gugatan harus dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Tentang Eksepsi Non Adimpleti Contractus

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam perjanjian timbal balik merupakan tangkisan yang menyatakan bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perjanjian seperti yang seharusnya, disebabkan karena pihak yang lain terlebih dulu tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya

Menimbang bahwa setelah mempelajari eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat apakah dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi prestasi untuk membayar sisa angsuran sebesar Rp429.000.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) hal itu sudah memasuki materi pokok perkara dan bukan ranah dari suatu eksepsi sehingga eksepsi dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan ditolak secara keseluruhan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat yang melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah mencermati jawaban Tergugat Konvensi, Majelis Hakim menemukan dalil-dali gugatan Penggugat Konvensi yang diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat Konvensi, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa Tergugat merupakan badan hukum yang bergerak di bidang pengembangan perumahan (Developer) dan pemasaran perumahan di Kota Batam (Vide bukti surat T-1 dan T-2);
- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian PPJB – 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 dimana Penggugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 (Vide bukti surat P-2 dan T-4);
- Bahwa PENGGUGAT selaku Konsumen dan TERGUGAT selaku pengembang, telah sepakat satu sama lain bahwa nilai harga jual 1 (satu) unit Town House Buana Central Park tersebut adalah sebagai berikut :
Harga Jual : Rp. 620.000.000,-
Booking Fee : Rp. 5.000.000,-
Uang Muka : Rp. 186.000.000,-

Sedangkan sisa nilai harga jual, akan dilunasi oleh PENGGUGAT melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan nilai Rp. 429.000.000,-;

- Bahwa atas kesepakatan nilai harga jual 1 (satu) unit Town House Buana Central Park tersebut, selanjutnya PENGGUGAT melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (Booking Fee) pada 14 Januari 2016 dan angsuran Uang Muka sejak Februari 2016 sampai dengan Juli 2018 berjumlah sebesar Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) (Vide bukti surat P-3 dan P-4);
- Bahwa tahun 2019, aktivitas usaha PENGGUGAT (usaha jual beli barang bekas) yang sedang menurun tersebut semakin menurun, dikarenakan pada tahun 2019 pandemi Covid-19 sedang merebak di seluruh dunia;
- Bahwa sampai dengan 17 Juni 2019 terkait belum dapat dilaksanakannya akad KPR untuk sisa pelunasan harga jual, maka TERGUGAT mengirimkan surat-surat kepada PENGGUGAT, yaitu :
 - a. Surat Penegasan 1, Nomor : 1037/SP-TH.BCP/BCP/VI/2019 tertanggal 18 Juni 2019;
 - b. Surat Penegasan 2, Nomor : 1387/SP-TH.BCP/BCP/VII/2019 tertanggal 31 Juli 2019 (Vide bukti surat P-6);

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Penegasan 3, Nomor : 2274/SP-TH.BCP/BCP/XII/2019 tertanggal 13 Desember 2019;
- d. Surat Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian, Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 tertanggal 04 Desember 2020;
- Bahwa pada tanggal 02 Februari 2023, PENGUGAT mengirimkan surat pemberitahuan dikarenakan kondisi keuangan PENGUGAT yang sedang buruk sehingga meminta toleransi waktu untuk menindaklanjutinya (Vide bukti surat P-7);
 - Bahwa pada tanggal 07 Februari 2023, TERGUGAT menanggapi Surat PENGUGAT tertanggal 02 Februari 2023 dengan menanggapi Surat PENGUGAT tersebut bahwa TERGUGAT tetap mempertahankan tindakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara sepihak, dengan menhanguskan seluruh Uang Muka yang telah PENGUGAT setorkan kepada TERGUGAT, yaitu Rp. 191.000.000,- (Seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) sebagaimana disampaikan TERGUGAT melalui Suratnya Nomor 094/TH-BUCEPA/BCP/II/2023 tertanggal 07 Februari 2023 (Vide bukti surat P-8);
 - Bahwa PENGUGAT mencari solusi dan berupaya mencapai kesepakatan dengan TERGUGAT untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : PPJB – 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 secara bersama-sama dan dengan penyelesaian solusi yang menguntungkan kedua belah pihak melalui cara musyawarah dan kekeluargaan, baik yang PENGUGAT sampaikan sendiri permohonan tersebut maupun dengan Kuasa Hukum PENGUGAT yang telah menyampaikan permohonan tersebut, melalui surat-suratnya yaitu sebagai berikut :
 - i. Surat No. Ref : 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 18 April 2024, Perihal : Permohonan Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan (Vide bukti surat P-9 dan T-5);
 - ii. Surat No. Ref : 011/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 29 April 2024, Perihal : Permohonan Kedua Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan(Vide bukti surat P-10);

iii. Surat No. Ref : 015/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 7 Mei 2024,

Perihal :

1. Tanggapan Atas Surat Nomor 17/AJP-TGP/V/2024 tertanggal 2 Mei 2024(Vide bukti surat P-12 dan T-6);
2. Permohonan Ketiga dan Terakhir Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Atas Pemesanan/Rencana Pembelian 1 (Satu) Unit Rumah di Komplek Town House Buana Central Park Blok Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Type Rumah : 75/52, Luas Tanah : 52, kepada PT. Buana Cipta Propertindo, Secara Musyawarah dan Kekeluargaan (Vide bukti surat P-11);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pokok sengketa antara Pengugat dan Tergugat ialah apakah Tergugat yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-13 dan (dua) orang saksi masing-masing atas nama Rajalitula Hutagalung dan Sunai Lindawati sementara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-1- s/d T-11 dan 1 (satu) orang saksi atas nama Eva Ledian Siregar;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-11;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 dan (dua) orang saksi masing-masing atas nama Rajalitula Hutagalung dan Sunai Lindawati sementara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-1- s/d T-11 dan 1 (satu) orang saksi atas nama Eva Ledian Siregar;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat dan Tergugat berupa fotokopi dari fotokopi atau tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka Hakim berpendapat berdasarkan

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



Yurisprudensi MA RI nomor 701K/SIP/1974: bahwa foto copy dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotocopy tersebut disertai keterangan apapun secara sah dari mana ternyata bahwa foto copy tersebut sesuai dengan aslinya”, juga disebutkan dalam ***Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang menyebutkan bahwa “bukti fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, maka tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”*** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat selama terdapat kesesuaian dengan alat bukti lain maka dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah :*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut *Yurisprudensi* tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik."

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah terikat dalam Perjanjian PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 dimana Penggugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 dengan Harga Jual Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah), yang transaksi pembayarannya dengan Mengangsur Uang Muka selama 30 bulan (setiap bulan membayar Angsuran Uang Muka sebesar Rp. 6.200.000,-) (*Vide* bukti surat P-2 dan T-4);

Menimbang Penggugat Konvensi telah membayarkan uang muka kepada Tergugat Konvensi, yaitu sebesar Rp. 191.000.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Rajalitula Hutagalung, saksi Sunai Lindawati, Saksi Eva Lediana Siregar dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: PPJB - 20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 bahwa uang muka terakhir dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 13 Juli 2018;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-6 Tergugat mengirimkan surat penegasan 2 Nomor 1387/SP-TH-BCP/BCP/VII/2019 tertanggal 31 Juli 2019 kepada Penggugat yang menerangkan bahwa tenggat waktu pelunasan melalui KPR sampai tanggal 07 Agustus 2019;

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Menimbang bahwa berdasarkan T-6 berupa tanggapan surat Somasi 009/BTM/K.C/IV/2024/REQ tertanggal 02 Mei 2024 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Penggugat Konvensi melalaikan kewajibannya hingga diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pembatalan Jual Beli Nomor 2355.SP-TH.BCP/BCP/XII/2020;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa PPJB Pasal 5 ayat (4) huruf c menyebutkan *"Apabila ternyata progres pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap, maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Pertama."*;

Menimbang bahwa sebagaimana diuraikan diatas bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri Perjanjian PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 dimana Penggugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 dengan Harga Jual Rp620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah), yang transaksi pembayarannya dengan Mengangsur Uang Muka selama 30 bulan (setiap bulan membayar Angsuran Uang Muka sebesar Rp6.200.000,00), Penggugat Konvensi telah membayar angsuran uang muka sebesar sebesar Rp. 191.000.000,00 (seratus sembilan puluh satu juta rupiah) dan diketahui bahwa pembayaran terakhir oleh Penggugat Konvensi yaitu pada tanggal 13 Juli 2018, setelah itu terhadap pembayaran selanjutnya Penggugat Konvensi melalaikan kewajibannya yang diikuti dengan surat teguran oleh Tergugat Konvensi, hingga diterbitkannya surat pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang telah sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh Tergugat dan penggugat Konvensi pada Pasal 5 ayat (4) huruf c PPJB menyebutkan *"Apabila ternyata progres pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap, maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Pertama."* sehingga Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat Konvensi tidak melanggar atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, hak subjektif orang lain, kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat Konvensi yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum diatas, oleh karena Penggugat Konvensi tidak dapat mempertahankan dalil gugatannya



maka dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Konvensi tidak dapat mempertahankan dalil gugatannya, maka seluruh petitum tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan balik kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *ingkar-janji* (*wanprestasi*) kepada PT Buana Cipta Propertindo (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas Kewajiban sesuai Kesepakatan;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan balik kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah lebih dulu melakukan pelanggaran Perjanjian PPJB - 20161214030111 yang jelas-jelas merugikan PT Buana Cipta Propertindo (Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi);

Menimbang bahwa dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah mengenai ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setiap dalil yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
- Bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;
- Bahwa berdasarkan PPJB-20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 cukup dibuktikan siapa yang tidak memenuhi prestasinya;
- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi hanya memutar balikan fakta sebenarnya, yang mana gugatan rekonvensi yang diajukan tidaklah berdasar hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan badan hukum yang bergerak di bidang pengembangan perumahan (Developer) dan pemasaran perumahan di Kota Batam;
- Bahwa pengembang yang berlokasi di Batam Center yang telah membangun Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015 , Kota Batam, yang menjadi objek gugatan aquo;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Nomor 20161214030111 tertanggal 14 Januari 2016 antara CHARLES (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan PT.CIPTATAMA GRIYA PRIMA (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan obyeknya tanah dan bangunan yang berlokasi di Town House Buana Central Park, Blok Hancock, Nomor 015, Kepulauan Riau Indonesia;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-13 dan (dua) orang saksi masing-masing atas nama Rajalitula Hutagalung dan Sunai Lindawati sementara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-1- s/d T-11 dan 1 (satu) orang saksi atas nama Eva Lediana Siregar;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas, maka yang perlu dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi adalah apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melakukan pembayaran pelunasan merupakan wanprestasi/ingkar janji?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut bukti Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan menguraikan tentang ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat- syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan;

Perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak pembuatnya sebagai undang-undang, serta harus dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia ("KUH Perdata");

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 1238 KUH Perdata yang mengatur bahwa :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa pendapat Prof. Subekti, SH dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan :

"wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- 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;

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.) ;

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 1238 dan pasal 1338 KUHPerdata, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Wanprestasi adalah tidak ataupun belum 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 sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut satu persatu bukti Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan menguraikan tentang ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);



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.) ;

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 dan 1338 KUHPerdara, Majelis berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Wanprestasi adalah tidak ataupun belum 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 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terikat dalam Perjanjian PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016 dimana Penggugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Town House Buana Central Park Cluster Hancock Nomor 015 dengan Harga Jual Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah), yang transaksi pembayarannya dengan mengangsur Uang Muka selama 30 bulan (setiap bulan membayar Angsuran Uang Muka sebesar Rp6.200.000,00 (enam juta dua ratus ribu rupiah)), (Vide bukti surat P-2 dan T-4);

Menimbang bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pertimbangan Konvensi, sehingga mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam pertimbangan Rekonvensi;

Menimbang bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016, walaupun Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi telah memberi teguran kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap mengabaikan kewajibannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ataupun belum memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Pengkuat Konvensi yang melalaikan kewajibannya padahal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis

Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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)



Hakim berpendangan bahwa tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi (*Vide* Pasal 1234 KUHPdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, bukti-bukti surat, Majelis berpendapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), oleh karenanya terhadap petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi meminta untuk menerima dan mengabulkan gugata Rekonvensi PT Buana Cipta Propertindo untuk seluruhnya dikabulkan seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat, bahwa tentang apakah petitum angka 1 ini dapat dikabulkan atau tidak, terlebih dahulu harus dipertimbangkan petitum-petitum berikutnya dan untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti di bawah ini;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 (dua) yang memohon agar menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, oleh karena telah dipertimbangkan diatas, maka petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang meminta menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa biaya akibat cidera janji (wanprestasi) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kerugian materil sebesar Rp411.344.400,00 (empat ratus sebelas juta tiga ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah), kerugian immateril sebesar Rp1.500.000.000,-(satu Milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa biaya akibat ingkar janji/wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas biaya yang dimaksud serta tidak cukup bukti dan tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa kerugian materil sebesar Rp411.344.400,00 (empat ratus sebelas juta tiga ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah), oleh karena tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian masih dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang bahwa kerugian immateril kerugian immateril sebesar Rp1.500.000.000,-(satu Milyar lima ratus juta rupiah), karena tidak didasarkan bukti yang cukup kuan maka tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitum angka 3 (tiga) yang meminta menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi berupa biaya akibat cedera janji (wanprestasi) Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sebesar 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kerugian materil sebesar Rp411.344.400,00 (empat ratus sebelas juta tiga ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah), kerugian immateril sebesar Rp1.500.000.000,-(satu Milyar lima ratus juta rupiah), telah ditolak maka, terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa pada petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi saling berhubungan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus;

Menimbang bahwa pada petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi meminta untuk menyatakan sah secara hukum surat Pembatalan Pemesanan Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020 dan Petitum angka 5 (lima) yang meminta untuk menyatakan menetapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: PPJB-20161214030111, atas pemesanan Unit "Town House" yang terletak di Cipta Land Blok Kamboja Nomor 16, Tiban, Kota Batam yang telah dipesan oleh PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan BATAL berdasarkan Surat Pembatalan Pemesanan Nomor: 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 5 Ayat (3) PPJB : PPJB-20161214030111 Tanggal 14 Januari 2016 menyebutkan bahwa "Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada Pasal 5 Ayat (1) dan (2) berlangsung terus menerus hingga 60 (enam puluh) hari kalender, terhitung sejak jatuh tempo Angsuran Uang Muka dan/atau sisa pelunasan harga jual yang wajib dibayar maka Pihak Kedua dikenakan sanksi, yaitu dianggap mengundurkan diri, termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan segala hak atas tanah dan bangunan berikut segala hak-hak yang melekat diatas Tanah dan Bangunan tersebut, secara otomatis Perjanjian Pengikatan Jual beli ini menjadi batal demi hukum, dimana dengan lewatnya waktu telah menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga tidak perlu adanya tegutan dengan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jurusita atau surat lainnya yang serupa atau adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu (Vide Bukti P-8);

Menimbang bahwa tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian PPJB-20161214030111 tanggal 14 Januari 2016, walaupun Pengugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi telah memberi teguran kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap mengabaikan kewajibannya yang telah lebih dari 60 (enam puluh) hari sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mengeluarkan surat pembatalan pemesanan, sehingga terhadap Petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) gugatan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang meminta menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa seluruh Uang Tanda Jadi dan Angsuran Harga Jual Unit "Town House" yang telah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat dikembalikan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa PPJB-20161214030111 Tanggal 14 Januari 2016 diperoleh bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi termuat bahwa apabila ternyata progress pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap, maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi milik pihak pertama;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Petitum angk 6 (enam) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan permohonan maaf secara terbuka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Pt. Buana Cipta Propertindo), melalui pengumuman publik (iklan) permohonan maaf di 3 (tiga) media cetak (koran) nasional dalam 1 (satu) lembar penuh yakni Harian Kompas, Harian Bisnis Indonesia, dan Harian Batam Pos selama 3 (tiga) hari berturut-turut;

Menimbang bahwa Penggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjabarkan alasan dan urgensi dari petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga terhadap petitum angka 7 (tujuh) tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta bahwa menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah dan Bangunan dengan alamat : Kavling Bukit Seroja Blok H Nomor 105, Rt.003/Rw.017, Kelurahan Sungai Pelenggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, beserta barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa karena selama dalam proses persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan atas sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah dan Bangunan dengan alamat : Kavling Bukit Seroja Blok H Nomor 105, Rt.003/Rw.017, Kelurahan Sungai Pelenggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, beserta barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka petitum angka 8 (delapan) Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR jo SEMA RI No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil jo SEMA R.I. No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil, maka dari beberapa ketentuan tersebut terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta yaitu:

1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik ;
2. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek ;
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak Penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan,
4. Ada gugatan provisi yang dikabulkan;
5. Apabila obyek gugatan adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat ;

Menimbang bahwa selain syarat-syarat tersebut, dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 dan ditegaskan kembali dalam SEMA No. 4 tahun 2001

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

tersebut bahwa putusan serta merta juga "harus disertai dengan pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama". Sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini dan apabila terlambat melakukan permohonan maaf, efektif dihitung sejak 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

Menimbang bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 yang intinya memberikan kaidah hukum : tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan yang pasti" maka menurut Majelis Hakim, petitum angka 9 (sembilan) tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang oleh karena petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ada yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak, maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa menyangkut petitum gugatan a quo, Pengadilan Negeri akan menyempurnakannya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan agar sejalan dengan pertimbangan dalam penetapan ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Menyatakan Sah secara Hukum Surat Pembatalan Pemesanan Nomor : 2355/SP-TH.BCP/BCP/XII/2020 Tanggal 4 Desember 2020;
- Menetapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB-20161214030111, atas pemesanan Unit "Town House" yang terletak di Buana Central Park, Blok : Hancock, Nomor Kavling : Hancock Nomor 015, Kota Batam yang telah dipesan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan Batal;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa seluruh Uang Tanda Jadi dan Angsuran Harga Jual Unit "Town House" yang telah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat dikembalikan;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.239.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis tanggal 9 Januari 2025 oleh Kami, Rinaldi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yianne Marietta R.M., S.H., M.H. dan Verdian Martin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukarni, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yianne Marietta R.M., S.H., M.H.

Rinaldi, S.H., M.H.

Verdian Martin, S.H.

Panitera Pengganti,

Sukarni, S.H.

Perincian Biaya:

- | | | |
|---|-------------------|----------------|
| - | Pendaftaran | Rp 30.000,00; |
| - | ATK | Rp 150.000,00; |
| - | Risalah Panggilan | Rp 30.000,00; |

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 299/Pdt.G/2024/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

-	PNBP Panggilan	Rp 20.000,00;
-	Pemeriksaan Setempat	Rp 979.000,00;
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00;
-	Meterai	Rp 10.000,00;
-	Redaksi	Rp 10.000,00; +
Jumlah		Rp1.239.000,00;

(satu juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah)