



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 15/Pdt.G/2014/PN.BTM

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Batam yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama yang di periksa oleh Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **SRI HASTUTI**, beralamat di Jalan Krakatau Blok A No. 1 RT 008 / RW 009 Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kotamadya Bekasi Jawa Barat Indonesia. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMOS CADU HINA, SH, NIKODEMUS NDENA NGGABA, SH dan SIPRIANUS PURU BEBE, SH, Advokat/ Pengacara / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum / Law Office Amos Cadu Hina & Associates, yang beralamat di Taman Bougenville Estate Blok A No. 26 Jalan Raya Kalimalang Jatibening Kodya Bekasi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

M E L A W A N

- **PT. FANINDO CIPTA PROPERTINDO**, yang berkedudukan di Komplek Batam Center Square Blok C No. 1 Batam Indonesia. Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada SHENTI MANURUNG, SH dan SITI NURJANAH, SH. M. Hum, Advokat, Konsultan Hukum & Bisnis berkantor pada Kantor Hukum YPS & Partners berkedudukan di Batam Jalan Puri Industrial Park 2000 Blok E No. 2, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

PENGADILAN NEGERI

- Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini.
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berpekarat .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta mendengar keterangan saksi - saksi di persidangan.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Januari 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di bawah Register No. 15/Pdt.G/2014/PN.BTM tertanggal 30 Januari 2014 telah mengemukakan dalil -dalil gugatannya sebagai berikut:

Adapun alasan Penggugat menggugat tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar awal bulan November tahun 2012, PENGGUGAT mendapat informasi dari Marketing TERGUGAT, bahwa Pada Tahun 2013, akan dibangun Ruko-ruko di Wilayah Batam Centre yaitu di Kompleks BOTANIA 2;
2. Bahwa setelah melakukan survey di Lokasi yang akan di Bangun Ruko-ruko tersebut, PENGGUGAT berminat membeli 10 unit Ruko sekaligus yaitu :
 - a. Ruko yang akan dibangun di Blok/No. Kavling : B3/2A, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp.672.900.000,- (Enam ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus ribu rupiah) dan mendapat diskon 8 % sehingga menjadi Rp. 619.068.000 (Enam ratus sembilan belas juta enam puluh delapan ribu rupiah) ;
 - b. Ruko yang akan dibangun di Blok/No. Kavling : B3/2B, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
 - c. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/05, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

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

- Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/06, 2 Lantai, Luas tanah 63,25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- e. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/07, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- f. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/08, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- g. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/09, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- h. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/010, 2 Lantai, Luas tanah 63,25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- i. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/11, 2 Lantai, Luas tanah 63.25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

- j. Ruko yang akan dibangun Blok/No. Kavling : B3/12, Hook, 2 Lantai, Luas tanah 63,25 M2, dan luas bangunan Lantai 1 seluas 45 M2, Lantai 2 63,25 M2 dengan Harga Rp. 608.000.000,- (enam ratus delapan juta rupiah) dan di diskon 8 %, sehingga menjadi 567.360.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

3. Bahwa jual beli 10 Unit Ruko antara PENGUGAT dengan TERGUGAT tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yaitu masing-masing ;

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 ;

f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0225/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0227/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0228/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tertanggal 20 November 2012 No: 0229/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012;

4. Bahwa yang menjadi Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah Tanah dan Bangunan Ruko yang terletak di wilayah Batam Centre atau Kompleks Pertokoan Botania 2, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 di setiap PPJB tersebut;

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)



5. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dibaca oleh PENGGUGAT, karena telah percaya dengan Penjelasan/ pemaparan Marketing TERGUGAT yang telah menerangkan Sistem pembelian dan Pembayaran 10 Unit Ruko tersebut;

6. Bahwa sistem Pembelian dan Pembayaran yang di jelaskan oleh Marketing TERGUGAT adalah Bahwa Ruko-ruko yang akan dibangun pada Tahun 2013 dan pembayarannya bisa dilakukan dengan Cash/Cash bertahap atau dengan Fasilitas Perbankan (KPR);

7. Bahwa PENGGUGAT percaya dengan Penjelasan dari Marketing TERGUGAT sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat oleh TERGUGAT tidak di baca lagi;

8. Bahwa ternyata TERGUGAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memisahkan sistem pembayaran antara Cash / Cash bertahap dan KPR Bank, dan TERGUGAT mencoret keterangan Pembayaran secara KPR di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga PENGGUGAT terpaksa melakukan pembayaran dengan sistem Cash bertahap karena Bangunan-bangunan Ruko tersebut beium di bangun oleh TERGUGAT, sehingga tidak bisa di proses KPR di Bank;

9. Bahwa PENGGUGAT sebenarnya ingin melakukan Pembayaran Secara KPR melalui Perbankan, dan uang yang telah di setorkan merupakan Pembayaran Down Payment (DP), namun karena telah terjebak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yg telah ditandatangani, makanya PENGGUGAT secara terpaksa melanjutkan Pembelian Ruko-ruko tersebut dengan cara Membayar Cash bertahap kepada TERGUGAT;

10. Bahwa Tindakan TERGUGAT yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai yang dijanjikan melalui Markeetingnya adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH), yang sangat merugikan PENGGUGAT, karenanya TERGUGAT harus mengganti kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, Hal ini sesuai dengan pasal 4 UU NO; 8 Tahun 1999 .Tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan :

Pasal 4 Hak Konsumen yaitu :

- a. Butir c. yaitu hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa;
- b. Butir g. Yaitu hak untuk diperlakukan atau dialayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. atau pergantian, apa bila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau tidak sebagaimana mestinya;

Selanjutnya Pasal 6 Kewajiban Pelaku Usaha adalah antara lain :

- a. Beretiket baik dalam melakukan kegiatan usahanya,
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur, mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa yang diperdagangkan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

11. Bahwa hak PENGGUGAT selaku konsumen tidak mendapat penjelasan yang jujur dari TERGUGAT, yaitu mengenai Sistem pembayaran yang dipisahkan antara Cash/Cash bertahap dengan KPR melalui Fasilitas Bank, dan juga waktu pembangunan Ruko-ruko tersebut yang sampai saat ini belum dibangun, pada hal penjelasan dari Marketing TERGUGAT mengatakan ruko -ruko tersebut akan di bangun pada tahun 2013;

12. Bahwa ketidak sesuaian antara penjelasan Marketing dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT, termasuk Perbuatan Melawan Hukum, yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, yang mana telah diatur juga dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi; *Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut:*

13. Bahwa selain itu, TERGUGAT juga melakukan PEMBATALAN Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara Sepihak, tanpa persetujuan dari pada PENGGUGAT, yaitu melalui:

- a. Surat No. 046 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;
- b. Surat No. 047 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku

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

Beli No.0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

c. Surat No. 048 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

d. Surat No. 049 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

e. Surat No. 050 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli NO.Q224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

f. Surat No. 051 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XI1/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0225/PPJB-RK/BC)TANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

g. Surat No. 052 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

h. Surat No. 053 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli NO.0227/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

i. Surat No. 054 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0228/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

j. Surat No. 055 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0229/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

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)



14. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga kali surat Somasi, yaitu Somasi pertama tertanggal 28 November 2013, Somasi ke-dua tertanggal 06 Desember 2013, dan Somasi ke-tiga tertanggal 12 Desember 2013, yang isinya agar PENGGUGAT segera melunasi Tunggakan angsuran pembayaran 10 Unit Ruko tersebut;

15. Bahwa terhadap Somasi I, II dan III tersebut PENGGUGAT merupakan Pembeli yang beretikat baik dan mengirimkan surat tanggapan yaitu :

- a. Surat tanggapan tertanggal 09 Desember 2013;
- b. Surat tanggapan tertanggal 17 Desember 2013 dan
- c. Surat tanggapan tertanggal 02 Januari 2014;

Yang mana isi setiap surat tanggapan tersebut, adalah permohonan kesempatan/ keringanan untuk pembayaran angsuran Ruko tersebut;

16. Bahwa PENGGUGAT merupakan pembeli yang beretikat baik, sebagai buktinya pada saat terjadi keterlambatan Pembayaran angsuran ruko-ruko tersebut PENGGUGAT pernah membayar biaya denda sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), kemudian pada bulan berikutnya di angsur seperti biasanya; Hal ini menunjukkan bahwa PENGGUGAT bertanggung jawab atas keterlambatan pembayaran tersebut;

17. Bahwa PENGGUGAT tetap berusaha mencari dana untuk melunasi angsuran membayar angsuran dan bunga ruko-ruko tersebut, namun TERGUGAT melalui Pengacaranya dari Kantor Hukum YOPY, PRANOTO, SUNARTO & PARTNERS yang ditandatangani oleh Saudara SHENTI MANURUNG, SH tertanggal 21 Januari 2014 telah menolak usaha PENGGUGAT untuk melanjutkan pembayaran Ruko Tersebut;

18. Bahwa TERGUGAT yang tidak menanggapi sedikitpun permohonan PENGGUGAT, dan bahkan mengeluarkan surat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli secara Sepihak tanpa mempertimbangkan permohonan / usaha PENGGUGAT tersebut, sehingga perbuatan sepihak TERGUGAT tersebut merupakan Perbuatan yang Melawan Hukum;

19. Bahwa terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh TERGUGAT semestinya dimintakan kepada Hakim pada Pengadilan Negeri Batam,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan PENGGUGAT berhak melanjutkan pembelian 10 unit Ruko di Kompleks Botani 2 tersebut dengan pembayaran secara angsur;

20. Bahwa pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Sepihak oleh TERGUGAT tanpa melalui Keputusan Pengadilan adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHMATIGE DAAD) yang bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang menyatakan;

Pasal 1266 KUHPerdata : Syarat batal dianggap selalu dicantumkan didalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang-balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya; Dalam hal yang demikian Persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan;

21. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, menyebabkan terjadinya kerugian bagi PENGGUGAT, baik Materiil maupun immateriil, karena itu TERGUGAT di Wajibkan untuk mengganti kerugian tersebut, sebagaimana di dasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

Pasal 1365 KUPERdata: Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

22. Bahwa Kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

a. Belum menggunakan Fasilitas Bangunan Ruko selama 1 tahun karena belum dibangun oleh Tergugat, sehingga PENGGUGAT terpaksa menyewa ruko lain untuk Kegiatan Proses Belajar Mengajar Siswa Taman kanak_kanak (TK), yang biaya Sewanya Rp.200. 000.000,- (dua ratus Juta Rupiah)/Tahun untuk dua Ruko;



b. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id (Dua Millyar seratus tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

c. Kerugian berupa Bunga Bank atau Keuntungan jika uang tersebut di simpan di Bank atau di investasikan ke lain selama 1 tahun, adalah Rp.2.133.500.000, X15 %= Rp. 320.025.000,- (Tiga Ratus dua puluh tiga juta dua puluh lima ribu rupiah);

d. Kerugian berupa pembayaran bunga sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

e. Kerugian berupa Biaya Operasional Pergi Pulang Jakarta - Batam, Hotel dan lain- lainnya sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah)

f. Kerugian Immateriil karena tercemarnya nama baik PENGGUGAT sebesar Rp.2.500.000.000, (- Dua millyar lima ratus juta rupiah)

Dengan demikian kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.5.633.525.000, (lima millyar enam ratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

23. Bahwa untuk menjaga agar Gugatan ini tidak sia-sia (ilusinir), mendapat jaminan pembayaran kerugian, maka Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Batam untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslaag) terhadap Tanah yang akan di bangun Ruko di Kompleks Botani 2 Batam Centre tersebut;

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Batam/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut untuk memanggil Para Pihak dan memeriksa Perkara ini dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

A. TUNTUTAN/ PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai Hukum TERGUGAT Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatege daad);
3. Menyatakan Hukum bahwa Surat Pembatalan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT adalah tidak sah dan batal demi hukum yaitu ;



a. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli NO.0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

b. Surat No. 047 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

c. Surat No. 048 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli NO.0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

d. Surat No. 049 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

e. Surat No. 050 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

f. Surat No. 051 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, TERGUGAT telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0225/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

g. Surat No. 052 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

h. Surat No. 053 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0227/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

i. Surat No. 054 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku



j. Surat No. 055 / FCP-BTM / PEMBATALAN / BOTANIA-2/XII/2013, tertanggal 21 Desember 2013 yang ditandatangani oleh JUNAIDA selaku Asst.Mng. Marketing, yang telah membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli No.0229/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP /NOVEMBER 2012;

4. Menyatakan Hukum PENGGUGAT adalah pembeli yang beretikat baik dan berhak melanjutkan pembelian 10 Unit Ruko tersebut dengan cara mengangsur sebagaimana sedia kala tanpa di bebani apapun;

5. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas tanah yang di Kompleks Botani 2, Batam Center tersebut adalah sah dan berharga;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT sebesar Rp. 5.633.525.000,- (lima milyar enam ratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil- adilnya, (ex aequo at bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat telah datang menghadap kuasanya tersebut diatas sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya : Shenti Manurung,SH dan Siti Nurjanah,SH, Advokat, Konsultan Hukum & Bisnis berkantor pada Kantor Hukum YPS & Partners berkedudukan di Batam Jalan Puri Industrial Park 2000 Blok E No. 2,berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Maret 2014 dengan nomor : 6/SK-PDT/YPS/II/2014 ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan tersebut kedua belah pihak telah hadir dengan lengkap, maka sesuai dengan Perma No. 1 tahun 2008 telah diupayakan perdamaian dengan memberikan waktu yang cukup untuk itu yaitu 40 hari dengan menunjuk Hakim sebagai Mediator yaitu CAHYONO, SH. MH, akan tetapi usaha tersebut tidak berhasil, sehingga



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dipersidangan telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 16 April 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat dalam Jawaban ini;

2. Bahwa di dalam gugatan point 1 benar adanya, dan atas informasi tersebut Penggugat tertarik untuk membelinya, dan sebagai tindak lanjutnya di antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam 10 perjanjian sebagai berikut :

1.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2A, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2B, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/05, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/06, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0225/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/08, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/09, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0227/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/10, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0228/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/11, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0229/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/12, dengan harga jual total sebesar Rp. 627.068.000,-

3. Bahwa sebelum terjadi pengikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana ternyata dalam poin sebelumnya, diantara marketing maupun manager marketing dari Tergugat dengan Penggugat terjadi komunikasi baik melalui saluran telephone maupun bertatap muka langsung pada awal bulan November 2012, bahkan Penggugat yang notabene tinggal di **Bekasi** sampai mendatangi kantor Tergugat untuk melihat presentasi dari marketing Tergugat dan melakukan pengecekan langsung ke lokasi. Pada saat itu terjadilah pemberian informasi mengenai beberapa hal sebagai berikut :

a. letak ruko yang akan dibangun tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Angsuran yang harus dibayarkan untuk setiap type ruko yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat.
- d. Sistem pembayaran yang di tawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana ada 3 sistem pembayaran yaitu cash, cash bertahap, KPR melalui fasilitas bank.
- e. Berapa lama ruko tersebut akan selesai dibangun.

Bahkan marketing dari Tergugat-pun memberikan daftar harga atas sistem pembayaran beserta denah lokasi yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat. Atas komunikasi yang terjalin berupa pemberian informasi kepada Pengugat tersebut oleh Tergugat tersebut. Penggugat menanyakan juga tentang status tanah diatas ruko yang akan dibangun apabila Penggugat telah membayar lunas angsuran cash bertahapnya. Tergugat-pun menjelaskan bahwasanya apabila Penggugat telah melunasi semua angsuran, maka akan segera diuruskan sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahkan marketing dari Tergugat mengajak Penggugat untuk meninjau lokasi tempat akan dibangunnya ruko tersebut.

Namun demikian kedatangan Penggugat saat itu, Penggugat tidak langsung seketika melakukan pembelian pada hari yang sama, Penggugat masih berpikir terlebih dahulu. Pada lain waktu Penggugat masih menanyakan kembali kepada marketing Tergugat apakah akan diberikan discount atau pengurangan harga seandainya Penggugat mengambil banyak dan melalui cash bertahap.

Beranjak dari pertanyaan Penggugat tersebut, marketing dari Tergugat tidak dapat langsung menjawabnya, sehingga meminta waktu dahulu kepada Penggugat. Marketing dari Tergugat menanyakan kepada atasan untuk hal tersebut. Karena yang akan diambil atas ruko tersebut banyak dan akan dibayarkan melalui cash bertahap, maka yang memutuskan pemberian



Direktur pada Tergugat memutuskan pemberian pengurangan harga atau **discount sebesar 8 % dari harga jual** untuk setiap ruko yang dibeli oleh Penggugat, dengan alasan Penggugat akan membeli lebih dari 1 ruko dan pembayaran dilakukan dengan sistem cash bertahap. Pihak marketing Tergugat-pun kemudian memberitahu informasi tersebut kepada Penggugat melalui telepon seluler pada sekitar pertengahan November 2012.

Dan akhirnya atas informasi tersebut, Penggugat kemudian memutuskan membeli ruko sebanyak 10 unit dengan sistem pembayaran cash bertahap, yang kemudian dituangkan kedalam perjanjian sebagaimana disampaikan dalam poin sebelumnya.

Bahwa saat Penggugat memutuskan untuk membeli 10 unit ruko kepada Tergugat dengan sistem pembayaran cash bertahap, maka Penggugat melakukan pembayaran booking fee/ tanda jadi tanggal 20 November 2012 dan angsuran tahap I untuk 10 unit ruko dengan perincian sebagai berikut :

Booking fee	Rp. 5.000.000 x 10 unit	= Rp. 50.000.000
Angsuran tahap I	Rp. 18.750.000 x 9 unit	= Rp. 168.750.000
Angsuran tahap I	Rp. 20.750.000 x 1 unit	= <u>Rp. 20.750.000</u>
Total		= Rp. 239.500.00

Pada tanggal 20 November 2012, Penggugat juga menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, dimana sebelum menandatangani semua perjanjian tersebut Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membaca perjanjian dengan baik, agar kedepan tidak bermasalah. Bahkan Tergugat menjelaskan kembali poin perjanjian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. besaran uang yang harus dibayarkan Penggugat setiap bulannya,
- b. berapa kali Penggugat harus membayar angsuran
- c. Jatuh tempo pembayaran angsuran setiap bulannya
- d. denda yang akan dikenakan setiap keterlambatan pembayaran angsuran
- e. Jangka waktu pembangunan ruko-ruko yang dibeli Penggugat menurut schedule perusahaan adalah akhir tahun 2015
- f. Berakhirnya perjanjian pengikatan jual beli ruko tersebut.

4. Bahwa dengan adanya pembayaran pada hari dan tanggal yang sama tersebut, logika hukumnya Penggugat sudah tahu dengan persis dan jelas bahwasanya dirinya memilih menggunakan sistem pembayaran cash bertahap, bukan KPR melalui fasilitas bank terhadap ruko yang dibelinya. Penggugat sendiri harus mempersiapkan uang dalam jumlah yang tidak sedikit untuk angsuran I (Pertama) atas 10 unit ruko yang dibelinya pada saat bersamaan.

Dari alur berpikir tersebut, terdapat fakta hukum bahwasanya Penggugat sejak semula sudah faham dengan jelas dan terang dirinya memilih sendiri sistem pembayaran menggunakan cash bertahap, bukan cash atau KPR melalui fasilitas bank atas pembelian 10 unit ruko dalam perkara a quo.

Atas paparan Tergugat tersebut diatas, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat poin 5, 6, 7, 8, 9, 10 untuk seluruhnya, Penggugat dengan sengaja mengaburkan atas fakta yang ada. Sangatlah mustahil sekali Penggugat yang notabene adalah pengusaha, sampai tidak mengerti dan paham atas apa yang diterangkan dengan jelas, gamblang, terang oleh marketing dari Tergugat, sehingga memutuskan membeli ruko sebanyak 10 unit tanpa berpikir secara cermat dan teliti. Apakah membeli 10 ruko dipersamakan dengan membeli kacang goreng oleh Penggugat ?, sehingga langsung saja menandatangani perjanjian tanpa terlebih dahulu mencari tahu secara jelas dan terang !

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

5. Bahwa beranjak dari paparan Tergugat dalam poin 3 dan 4 di atas, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan poin 11 dan 12 untuk seluruhnya, dalil Penggugat tersebut perlu dikesampingkan, Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut sebagaimana diamanatkan oleh pasal 1865 KUHPerdara

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan hanya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"

6. Bahwa di dalam perjanjian sebagaimana disebut dalam poin 2 di atas, Penggugat diwajibkan melakukan pembayaran paling lambat tanggal 20 setiap bulannya. Penggugat dalam melakukan pembayaran angsuran cash bertahap atas pembelian 10 unit ruko tersebut pada awalnya lancar, namun menginjak pembayaran angsuran ke 4 dan seterusnya Penggugat terlambat melakukan pembayaran yang kemudian berakhir dengan pembatalan perjanjian oleh Penggugat sendiri dengan perincian sebagai berikut :

a. Untuk angsuran ke 4 & ke 5, yang jatuh tempo tanggal 20-2-2013 dan 20-03-2013 Penggugat tidak melakukan pembayaran, sehingga Tergugat mengirimkan somasi/ Teguran I dan II masing-masing pada tanggal 04-04-2013 dan 11-04-2013. Atas somasi tersebut Penggugat lalu melakukan pembayaran pada tanggal 12-04-2013, dan Penggugat meminta kepada Tergugat tidak dilakukan pengenaan denda keterlambatan. Tergugat akhirnya tidak mengenakan denda keterlambatan, namun dengan catatan tidak boleh mengulangi untuk angsuran berikutnya.

b. Begitu pula untuk angsuran ke 6 dan ke 7 Penggugat kembali tidak membayar angsuran tepat waktu, sehingga Tergugat mengirimkan somasi 3 (tiga) kali dengan tanggal 30-5-2013, 7-6-2013, 13-6-2013. Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut maka akan dikenakan sanksi sesuai perjanjian yaitu dikenakan denda, dan apabila tetap tidak membayar hingga tanggal 19-6-2013 akan dianggap melakukan pembatalan perjanjian sebagaimana tertuang dalam setiap perjanjian yang telah ditandatanganinya. Namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran.

c. Pada tanggal 14-6-2013 dan tanggal 19-6-2013 Penggugat memohon diberikan keringanan waktu pembayaran untuk angsuran 6, 7, 8, 9, dan sebagai wujud itikad baiknya pihak Tergugat menyetujui namun dengan catatan tidak boleh terulang kembali dan apabila terulang maka dianggap Penggugat telah melakukan pembatalan perjanjian sendiri. Penggugat tetap akan dikenakan denda keterlambatan, dimana Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran tersebut hingga akhir bulan Juli 2013.

Akan tetapi pada tanggal 25-7-2013 Penggugat kembali meminta penundaan pembayaran kembali, dan pihak Tergugat tidak memberikan toleransi atas permintaan tersebut.

Hingga akhir bulan Juli 2013 Penggugat tidak melakukan pembayaran, namun tiba-tiba pada awal Agustus 2013 Penggugat membayar angsuran dengan menggunakan 2 (dua) cek yang baru dicairkan pada tanggal 13-8-2013 total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), namun besaran uang tersebut tidak mencukupi untuk membayar angsuran ke 6, 7, 8, 9 dan sekaligus angsuran ke 10 maka Tergugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan somasi kepada Pengugat untuk segera melunasi sisa angsuran yang tertunggak hingga tanggal 31-8-2013.

Penggugat kembali meminta diberikan kelonggaran, namun Tergugat tetap tidak memberikan kelonggaran. Dan akhirnya pada tanggal 18-9-2013 Penggugat melunasi angsuran yang tertunggak;

d. Pada pembayaran angsuran yang ke 12 dan ke 13 yang jatuh temponya 20-10-2013 dan 20-11-2013, Penggugat kembali berulah tidak



Diri melakukan pembayaran tepat waktu meskipun telah diberikan somasi a
putu oleh Tergugat, Penggugat malah meminta diberikan kelonggaran waktu
lagi. Namun Tergugat tidak memberikan kelonggaran dengan alasan
Penggugat tidak pernah menepati isi perjanjian dengan benar dan
baik. Dalam somasi terakhirnya Tergugat menyatakan apabila dalam
jangka waktu hingga tanggal 19-12-2013 Penggugat tidak melakukan
pembayaran angsuran ke 12 dan ke 13 maka dianggap membatalkan
perjanjian sehingga berimplikasi Perjanjian pengikatan jual beli
tanah dan bangunan yang telah ditandatangani kedua belah pihak
batal sebagaimana ternyata dalam pasal 9 ayat 1 butir a poin 2
sebagai berikut :

*Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat satu sama lain bahwa,
Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini batal demi hukum apabila
terjadi hal-hal sebagai berikut:*

*-Dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan/kewajiban
sebagaimana dimaksud oleh Pihak kedua, maka hal tersebut telah
menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua terhadap isi Perjanjian
Pengikatan Jual Beli ini, sehingga dalam hal ini tidak diperlukan
lagi adanya teguran oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, baik
itu berupa surat somasi/ pemberitahuan dari Pihak Pertama, surat
jurusita atau surat lainnya yang serupa atau adanya Putusan
Pengadilan terlebih dahulu.*

Sebagai bentuk itikad baiknya Tergugat menunggu pembayaran dari
Penggugat hingga tanggal 21-12-2013, namun Penggugat tetap tidak
melakukan pembayaran, sehingga pada tanggal 23-12-2013 Tergugat
maupun kuasa Hukum Tergugat mengirimkan surat konfirmasi untuk
pengambilan sisa uang pembatalan sebagaimana tersurat dalam pasal
9 ayat 2 butir b perjanjian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama telah mencapai atau lebih dari 30% (tiga puluh persen) dari harga jual tanah dan bangunan, maka Pihak Pertama akan memotong 50% (lima puluh persen) dari jumlah seluruh total pembayaran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan Pihak kedua kepada Pihak Pertama, setelah terlebih dahulu dipotong denda-denda atau biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini;

Besaran jumlah uang yang dikembalikan kepada Penggugat atas pembatalan tersebut adalah sebesar

Total uang yang disetor s/d tgl. 06-09-2013 : Rp. 2.133.500.000,-

*Denda keterlambatan s/d tgl. 12-12-2013 : Rp. 13.200.000,-

*Sisa uang setelah dikurangi denda : Rp. 2.120.300.000,-

*Pengembalian uang kepada konsumen 50% : Rp. 1.060.150.000,-

7. Bahwa pada tanggal 2-1-2014 Penggugat mengirimkan surat penolakan atas pembatalan perjanjian jual beli tersebut kepada Tergugat dan memohon untuk dimusyawarahkan kembali. Dan pada tanggal 17-1-2014 Penggugat bersama kuasa hukumnya mendatangi kantor Tergugat, Karena sudah diserahkan kepada kuasa hukum Tergugat, maka Tergugat memberitahu kepada Penggugat beserta Kuasa Hukumnya secara baik-baik untuk bertemu langsung kuasa hukum Tergugat di kantor kuasa hukum Tergugat. Dan pada pertemuan tersebut Penggugat teriak-teriak dan marah-marah kepada kuasa hukum Tergugat;

8. Bahwa apabila dicermati secara lengkap, menyeluruh, maka apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatan poin 13, 14, 15, 16, 17, 8, 19, 20, adalah tidak mendasar menurut hukum. Hal ini dengan alasan dan latar

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)



- a. Pasal 4 ayat 1 (mengenai sistem pembayaran angsuran uang muka/ angsuran pelunasan dan sanksi)

Sistem pelunasan atas transaksi pembelian tanah dan bangunan yang disetujui oleh Pihak Kedua adalah dengan sistem pembayaran secara : KPR melalui bank/ cash Ung muka/Cash keras/ cash bertahap

- b. Pasal pasal 4 ayat 4 (mengenai denda keterlambatan)

Jika Pihak Kedua lalai membayar dan/atau tidak melunasi Angsuran Uang Muka atau Angsuran Pelunasan secara penuh sesuai dengan ketentuan ayat 2 pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini pada waktu yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp. 60.000 (enam puluh ribu rupiah)per harinya

- c. Pasal 4 ayat 5 (mengenai pembatalan)

Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada ayat 4 pasal Perjanjian pengikatan Jual Beli ini berlangsung terus menerus hingga 30 (tiga puluh) hari kalender, terhitung sejak tanggal jatuh tempo Angsuran Uang Muka atau Angsuran Pelunasan yang wajib dibayar, maka Pihak Pertama akan membatalkan secara sepihak transaksi jual beli ini dengan memberlakukan sanksi sebagaimana yang tersebut pada ketentuan pasal 9 Perjanjian Jual Beli ini

Pasal 9 ayat 1 butir a poin 2

- 1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat satu sama lain bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual beli ini, berhubung Pihak Kedua tidak memenuhi salah satu ketentuan/kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam isi Perjanjian Jual Beli ini

-Dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan/kewajiban sebagaimana dimaksud oleh Pihak kedua, maka hal tersebut telah menjadi bukti akan kelalaian Pihak Kedua terhadap isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, sehingga dalam hal ini tidak diperlukan lagi adanya teguran oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, baik itu berupa surat somasi/ pemberitahuan dari Pihak Pertama, surat jurusita atau surat lainnya yang serupa atau adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu.

d. Pasal 9 ayat 2 butir b (mengenai pengembalian uang angsuran setelah dipotong)

Apabila jumlah total angsuran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama telah mencapai atau lebih dari 30% (tiga puluh persen) dari harga jual tanah dan bangunan, maka Pihak Pertama akan **memotong 50% (lima puluh persen)** dari jumlah seluruh total pembayaran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan Pihak kedua kepada Pihak Pertama, setelah terlebih dahulu dipotong denda-denda atau biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini;

9. Bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian-perjanjian tersebut berarti kedua belah pihak sepakat setuju dengan materi di dalamnya. Dimana dalam salah satu pasal khususnya pasal 9 telah mengesampingkan maksud dari pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Dimana Penggugat telah di anggap lalai melaksanakan kewajibannya, dan dengan demikian sudah cukup alasan untuk membatalkan perjanjian. Dengan demikian akta perjanjian dapat diputuskan sendiri oleh salah satu pihak (tanpa campur tangan pengadilan) berdasarkan prinsip *exceptio non adempti contractus*, jika pihak lainnya melakukan wanprestasi. Pengesampingan pasal 1266



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dalam bukunya Elly Erawati, Herlien Budiaono¹:

" Bahwa pembatalan perjanjian pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara bukanlah ketentuan hukum yang bersifat memaksa/ mutlak sehingga dapat disimpangi oleh para pihak yang membuat perjanjian. Artinya para pihak dengan tegas mengesampingkan pasal 1266 sehingga pembatalan perjanjian akibat terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak tidak perlu dimintakan kepada hakim. Akibatnya perjanjian seperti itu akan otomatis batal demi hukum.

10. Bahwa dengan demikian maka dalil gugatan Pengugat poin 21 adalah tidak mendasar menurut hukum, sehingga harus dikesampingkan atau ditolak. Demikian pula dalil gugatan poin 22 yang sengaja dibuat dan didalilkan oleh Pengugat, alasan hukum dari Tergugat adalah sebagai berikut:

a. Belum digunakannya fasilitas bangunan ruko selama 1 (satu) tahun oleh Pengugat sehingga harus menyewa ruko lain sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk 2 (dua) unit. Sebagaimana telah Tergugat jelaskan di muka bahwasanya Marketing pada Tergugat sudah dengan jelas menerangkan kepada Pengugat terhadap ruko yang akan dibelinya tersebut baru selesai dibangun pada tahun 2015. Sehingga menjadi hal yang naif apabila kemudian saat Pengugat harus menyewa ruko lain sebagai tempat usahanya menjadikan dibebankan kepada Tergugat. Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian sewa dengan Pengugat. Sehingga tidaklah berdasar menurut hukum apabila Pengugat mendalilkan uang sewa. Ditambah lagi secara sepihak Pengugat mengeluarkan angka tersebut. Ukuran apa yang digunakan Pengugat, menuliskan angka sedemikian rupa, sedangkan tidak ada satupun perjanjian sewa yang telah ditandatangani;

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)



Dalam perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat maupun Tergugat jelas ternyata bahwasanya terhadap pembatalan perjanjian oleh Penggugat menyebabkan uang angsuran yang disetor dipotong 50% dari total pembayaran sebagaimana ternyata dalam pasal 9 perjanjian. Sehingga tuntutan Penggugat menjadi tidak mendasar lagi yang meminta besaran tersebut.

c. Kerugian bunga bank atau keuntungan jika uang tersebut di simpan di Bank sebesar Rp. 2.133.500.000,- x 15% = Rp. 320.025.000,-.

Dari mana Penggugat menggunakan rumusan dasar bunga bank sebesar 15 % sedangkan diantara Penggugat dengan Tergugat tidak mengatur secara tertulis mengenai hal tersebut;

d. Kerugian bunga sebesar Rp. 80.000.000,-

Tergugat justru mempertanyakan kepada Penggugat atas dasar apa Penggugat menuntut kerugian bunga ? sedangkan di dalam perjanjian tidak ada satupun pasal yang mengaturnya;

e. Kerugian biaya operasional pulang pergi jakarta batam, hotel dan lain-lain Rp. 400.000.000,-

Gugatan perkara a quo ini diajukan oleh Penggugat, sehingga semua biaya yang dikeluarkan adalah merupakan tanggung jawab Penggugat secara pribadi, bukan merupakan tanggung jawab Tergugat. Oleh karena itu tuntutan mengenai kerugian biaya operasional tidaklah tepat dilayangkan kepada Tergugat;

f. Kerugian immateriil karena tercemarnya nama baik Penggugat sebesar Rp. 2.500.000.000,-

Mengenai kerugian immaterial yang diminta oleh Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum, justru Tergugatlah yang tercemarkan oleh ulah Penggugat yang tidak kurang beretika. Tergugat mencadangkan haknya untuk melakukan gugatan rekonsensi atas tindakan Penggugat;



1.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0224/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/07, dengan harga jual total sebesar
Rp. 567.360.000

1.6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0225/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/08, dengan harga jual total sebesar
Rp. 567.360.000

1.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0226/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/09, dengan harga jual total sebesar
Rp. 567.360.000

1.8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0227/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/10, dengan harga jual total sebesar
Rp. 567.360.000

1.9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0228/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/11, dengan harga jual total sebesar
Rp. 567.360.000

1.10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0229/
PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20
November 2012, untuk blok B3/12, dengan harga jual total
sebesar Rp. 627.068.000

2. Bahwa berdasarkan perjanjian perikatan Jual Beli diatas, sistem
pembayaran dilakukan yang disepakati adalah dengan sistem cash
bertahap, dengan jatuh tempo pembayaran setiap bulannya adalah
tanggal 20 bulan berjalan. Dalam prakteknya Tergugat Rekonvensi
hanya menepati pembayaran tepat waktu hingga angsuran 3 (tiga) saja,

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

Bahwa menurut prof Subekti dalam buku Hukum Perjanjian menyatakan:

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 macam:

- a. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan*
- b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang di janjikannya tetapi terlambat*
- d. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya*

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran angsuran pelunasan secara tepat waktu secara berulang kali lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender secara sengaja, perbuatan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut dikategorikan dalam perbuatan wanprestasi sebagaimana ternyata dalam isi pasal 4 ayat 5 perjanjian :

Bilamana kelalaian Pihak Kedua sebagaimana tersebut pada ayat 4 pasal Perjanjian pengikatan Jual Beli ini berlangsung terus menerus hingga 30 (tiga puluh) hari kalender, terhitung sejak tanggal jatuh tempo Angsuran Uang Muka atau Angsuran Pelunasan yang wajib dibayar, maka Pihak Pertama akan membatalkan secara sepihak transaksi jual beli ini dengan memberlakukan sanksi sebagaimana yang tersebut pada ketentuan pasal 9 Perjanjian Jual Beli ini.

Bahwa merujuk dari pasal 1237 KUHPerdata, dapat di pahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat pihak Tergugat Rekonvensi yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi, dalam arti lalai menyerahkan benda/barang yang jumlah, jenis dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak. Dan sebagai akibatnya Penggugat Rekonvensi berhak membatalkan perjanjian sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAKAM NO: 6001/K/Pdt/2008 tanggal 28 Oktober 2008 menyebutkan bahwa:

Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengakibatkan perjanjian jual beli tanah dan rumah di atasnya menjadi batal demi hukum

4. Bahwa akibat Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi, maka menurut perjanjian yang telah disepakati berdua berakibat pembayaran angsuran yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dipotong 50 % dari total uang angsuran setelah dikurangi dengan denda. Untuk memudahkan Penggugat Rekonvensi membuat ilustrasi sebagai berikut:

Total uang yang disetor s/d tgl. 06-09-2013 : Rp. 2.133.500.000,-

*Denda keterlambatan s/d tgl. 12-12-2013 : Rp. 13.200.000,-

*Sisa uang setelah dikurangi denda : Rp. 2.120.300.000,-

*Pengembalian uang kepada konsumen 50% : Rp. 1.060.150.000,-

Hal tersebut didasarkan isi dari pasal 9 perjanjian

*Apabila jumlah total angsuran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama telah mencapai atau lebih dari 30% (tiga puluh persen) dari harga jual tanah dan bangunan, maka Pihak Pertama akan **memotong 50% (lima puluh persen)** dari jumlah seluruh total pembayaran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan Pihak kedua kepada Pihak Pertama, setelah terlebih dahulu dipotong denda-denda atau biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini;*

5. Bahwa sebelum terjadi pembatalan tersebut, Penggugat Rekonvensi telah berkali-kali memberikan keringanan waktu pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tidak dikenakan denda keterlambatan, dengan catatan tidak boleh mengulangi kembali pada angsuran berikutnya.

b. Keringanan angsuran 6, 7, 8, 9, dan 10, yang dibayarkan secara sekaligus pada akhir jatuh tempo angsuran ke 11, disini Penggugat Rekonvensi mengenakan denda keterlambatan kepada Tergugat Rekonvensi karena tidak melakukan pembayaran sesuai dengan isi perjanjian. Pembayaran yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut tidak mencukupi untuk seluruh unit ruko yang dibelinya. Hal ini berarti masih menyisakan tunggakan angsuran.

c. Angsuran pembayaran pelunasan ke 12, ke 13 juga tidak dibayarkan tepat waktu sesuai perjanjian, Penggugat Rekonvensi telah mengirmkan somasi kepada Tergugat Rekonvensi, namun malahan Tergugat Rekonvensi meminta penundaan pembayaran angsuran. Penggugat Rekonvensi tidak menyetujui permintaan tersebut, karena telah berulang kali melakukan hal tersebut.

6. Bahwa waprestasi Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi berupa:

a. Opportunityloose/ penyesuaian harga yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang hak atas tanah, dimana tanah dan bangunan tersebut saat ini harga jualnya sebesar

Rp. 1.500.000.000,- per unit x 9 unit = Rp. 13.500.000.000,-

Rp. 1.800.000.000,- per unit x 1 unit = Rp. 1.800.000.000,- +

Total Rp. 15.300.000.000,-

Harga jual kepada Tergugat Rekonvensi Rp. 5.733.308.000,-

Rp. 9.566.692.000

b. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi sebagai Pengusaha akibat dipermalukan di depan khalayak umum Rp. 40.000.000.000,-

c. Kerugian kuasa hukum Penggugat Rekonvensi karena dihina sebagai orang suruhan belaka dari Penggugat Rekonvensi dan marah marah di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.000.000.000,-

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut diatas dengan ini
Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad tidak baik,
5. Menyatakan SAH dan Berharga Surat Pembatalan no.

1.1	046/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.2	047/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.3	048/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.4	049/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.5	050/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.6	051/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.7	052/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.8	053/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.9	054/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		
1.10	055/FCP-BTM/PEMBATALAN/BOTANIA-2/XII/2013	tertanggung	21
	Desember 2013		

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)



6. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembatalan perikatan total sebesar Rp. 1.060.150.000,- (satu milyar enam puluh juta seratus lima puluh rupiah);
7. Menyatakan sita jaminan yang diajukan tidak sah menurut hukum;
 8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara,

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Batal Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai berikut:
 - 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2A, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
 - 1.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2B, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
 - 1.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/05, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
 - 1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/06, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
 - 1.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/07, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

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

RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November

2012, untuk blok B3/08, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0226/PPJB-

RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November

2012, untuk blok B3/09, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0227/PPJB-

RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November

2012, untuk blok B3/10, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0228/PPJB-

RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November

2012, untuk blok B3/11, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

1.10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0229/

PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20

November 2012, untuk blok B3/12, dengan harga jual total sebesar Rp. 627.068.000,-

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada

Penggugat Rekonvensi berupa :

a. Kerugian materill berupa keuntungan usaha Rp. 9.566.692.000,-

b. Kerugian immterill Penggugat Rekonvensi Rp. 41.000.000.000,-

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang muncul dalam perkara *a quo*;

Subsider:

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam Yang Terhormat berpendapat lain, maka dengan ini kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 30 April 2014 dan Tergugat mengajukan Dupliknya pada tanggal 07 Mei 2014, yang untuk mempersingkat putusan ini semuanya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Surat Pernyataan Pemesanan 10 Ruko di Komplek Botania 2 dari Penggugat kepada Tergugat diberi tanda P - 1 ;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat diberi tanda P - 2 ;
3. Surat Pemberitahuan dari Kantor Hukum Yopi, Sunarto & Partners Batam diberi tanda P - 3 ;
4. Surat Pemberitahuan Pembatalan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dari Tergugat yang dilakukan secara sepihak kepada Tergugat diberi tanda P - 4 ;
5. Surat Konfirmasi Waktu Pengambilan Uang Pembatalan PPJB dari Tergugat diberi tanda P - 5 ;
6. Surat Permohonan dari Penggugat tentang Pembatalan PPJB atas Tanah Dan Bangunan tersebut diberi tanda P - 6 ;
7. Surat Keberatan dari Penggugat kepada Tergugat atas Pembatalan PPJB secara sepihak atas Pembelian 10 Unit Ruko tersebut diberi tanda P - 7 ;
8. Surat Tanggapan dan Permohonan dari Kantor Hukum / Law office Amos Cadu Hina & Associates selaku Kuasa Hukum Penggugat, tertanggal 17 Januari 2014 untuk melanjutkan pembelian ruko-ruko tersebut dan bersedia membayar cicilan diberi tanda P - 8 ;
9. Surat Balasan dari Kuasa Hukum Tergugat Kantor Hukum Yopi, Pranoto, Sunarto & Partners yang isinya tetap pada Keputusan Tergugat untuk membatalkan secara sepihak terhadap pembelian 10 unit ruko tersebut diberi tanda P - 9 ;
10. Rekapitulasi pembayaran dari Penggugat atas 10 di kompleks Botania 2 tersebut, dimana Penggugat telah membayar sebesar Rp. 2.133.500.000

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

tanggal 19 September 2019 diberi tanda P - 10 ;

11. Kwitansi tanda Pembayaran 10 Ruko dari Penggugat kepada Tergugat diberi tanda P - 11 ;
12. Album Foto Lokasi Ruko-Ruko yang belum juga dibangun oleh Tergugat diberi tanda P - 12 ;
13. Kutipan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, yang menyatakan pembatalan Perjanjian harus dimintakan kepada Hakim, hal inilah yang tidak dilakukan oleh Tergugat, sehingga melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) diberi tanda P - 13 ;
14. Kutipan Pasal 1365 KUHPerdara diberi tanda P - 14 ;

Menimbang, bahwa copy surat - surat bukti P-1 s/d P-14 telah di cocokkan dengan aslinya dipersidangan telah diberi materai cukup dan ternyata cocok dengan aslinya, selanjutnya yang asli di kembalikan kepada Kuasa Penggugat sedangkan foto copynya tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan surat - surat bukti berupa :

1. Daftar Harga Kawasan Terpadu Botania 2 Pertanggal 01 November 2012 diberi tanda T.1 ;
2. Daftar Harga Kawasan Terpadu Botania 2 Pertanggal 16 November 2012 diberi tanda T.2 ;
3. Site Plan Kawasan Terpadu Botania 2 tertanggal 06 November 2012 diberi tanda T.3 ;
4. Site Plan Kawasan Terpadu Botania 2 tertanggal 17 November 2012 diberi tanda T.4 ;
5. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 2A tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0220/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.5 ;
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 2A tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0220/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.6 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 2B tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0221/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.7 ;
8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 2B tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0221/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.8 ;
9. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 5 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0222/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.9 ;
10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 5 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0222/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.10 ;
11. Surat Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 6 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0223/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.11 ;
12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 6 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0223/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.12 ;
13. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 7 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0224/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.13 ;
14. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 7 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0224/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.14 ;
15. Surat Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 8 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0225/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.15 ;
16. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 8 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0225/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.16 ;
17. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 9 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0226/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.17 ;

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 teruat 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

- Blok B3 No. 9 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0226/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.18 ;
19. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 10 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0227/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.19 ;
20. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 10 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0227/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.20 ;
21. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 11 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0228/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.21 ;
22. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 11 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0228/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.22 ;
23. Surat Pernyataan Pernyataan Pemesanan Ruko dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 12 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0229/SPP-RUKO/BOTANIA 2/CB/NOV/2012 diberi tanda T.23 ;
24. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Botania 2 Blok B3 No. 12 tertanggal 20 November 2012 atas nama Penggugat No. 0229/PPJB-RK/BOTANIA 2/CASHBERTAHAP/NOV/2012 diberi tanda T.24 ;
25. Bukti pengiriman somasi I atas tunggakan angsuran ke 4-5 tertanggal 4-4-2013 diberi tanda T.25 ;
26. Bukti pengiriman somasi II atas tunggakan angsuran ke 4-5 tertanggal 11-4-2013 diberi tanda T.26 ;
27. Bukti pengiriman somasi I atas tunggakan angsuran ke 6-7 tertanggal 30-5-2013 diberi tanda T.27 ;
28. Bukti pengiriman somasi II atas tunggakan angsuran ke 6-7 tertanggal 7-6-2013 diberi tanda T.28 ;
29. Bukti pengiriman somasi III atas tunggakan angsuran ke 6-7 tertanggal 14-6-2013 diberi tanda T.29 ;
30. Bukti pengiriman persetujuan pengunduran pembayaran angsuran ke 6-9 dengan pengenaan denda keterlambatan pembayaran tertanggal 25-6-2013 diberi tanda T.30 ;

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

atas keberatan pembayaran angsuran dialihkan untuk pembayaran denda

tertanggal 6 Agustus 2013 diberi tanda T.31 ;

32. Bukti pengiriman somasi I atas tunggakan angsuran ke 12-13 tertanggal 28-11-2013 diberi tanda T.32 ;

33. Bukti pengiriman somasi II atas tunggakan angsuran ke 12-13 tertanggal 28-11-2013 diberi tanda T.33 ;

34. Bukti pengiriman somasi III atas tunggakan angsuran ke 12-13 tertanggal 12-12-2013 diberi tanda T.34 ;

35. Email dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 12-12-2013 mengenai penolakan permohonan perpanjangan waktu angsuran diberi tanda T.35 ;

36. Bukti pengiriman surat pembatalan perjanjian tertanggal 21-12-2013 yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat diberi tanda T.36 ;

37. Bukti pengiriman surat konfirmasi pengambilan sejumlah uang setelah pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan tertanggal 23-12-2013 diberi tanda T. 37 ;

38. Foto pembangunan di kawasan terpadu Botania 2 (5 lembar) diberi tanda T. 38 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti T.1 s/d T.38, telah di cocokkan dengan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai cukup dan ternyata cocok dengan aslinya. Selanjutnya yang asli dikembalikan kepada kuasa Tergugat, sedangkan foto copynya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat Penggugat juga telah mengajukan (2) dua orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

Saksi I Penggugat : SUPRIYATI.

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi sebagai karyawan dari Penggugat ;
- Bahwa tugas dari saksi adalah bagian pembukuan, surat-surat masuk dan keluar ;

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

Botania ;

- Bahwa Penggugat sudah membayar secara kas bertahap sebanyak 2 (dua) milyar lebih beserta denda ;
- Bahwa pembayaran secara angsuran sudah 30 kali untuk 10 unit ruko ;
- Bahwa jatuh tempo pembayaran bulan April 2015 ;
- Bahwa mulai macet pembayaran bulan Februari dan Maret 2013 dan dibayar bulan April 2013 ;
- Bahwa perjanjian PPJB ada ;
- Bahwa denda perhari Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa pada bulan September 2013 Penggugat masih membayar pokok ditambah denda ;
- Bahwa sebabnya macet pembayaran mungkin karena usahanya Penggugat macet ;
- Bahwa usahanya Penggugat adalah mengelola sekolahan ;
- Bahwa usaha untuk perdamaian sudah ada ;
- Bahwa somasi sudah pernah sampai 3 (tiga) kali somasi ;
- Bahwa penundaan waktu pembayaran sampai dengan bulan Agustus 2013 ;
- Bahwa saksi belum pernah melihat lokasi ruko tersebut ;
- Bahwa nilai bangunan adalah 500 juta lebih ;
- Keterlambatan pembayaran 3 (tiga) kali bulan Juni, Juli dan Agustus 2013 dan dibayar bulan September 2013 dan terlambat dikasih somasi ;
- Bahwa dari bulan September 2013 tidak pernah dibayar lagi oleh Penggugat ;

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

- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan terakhirnya somasi ;
- Bahwa jarak antara somasi dengan pembatalan perjanjian lebih kurang 1 (satu) minggu ;
- Bahwa pembatalan tidak bisa dilanjutkan ;
- Bahwa perjanjian 50 % dari yang sudah di stor ;
- Bahwa perjanjian 50 % belum ada diambil oleh Penggugat karena Penggugat mau melanjutkannya ;
- Bahwa angsuran sudah 30 kali diangsur oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat ada mengirimkan surat untuk dilanjutkan tetapi tidak ada jawaban dari Tergugat ;
- Bahwa selanjutnya masuk gugatan oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran pertama lancar, kedua terlambat, ketiga lancar, keempat kelima terlambat masih diberi kesempatan, keenam ketujuh terlambat masih disurati, kedelapan sembilan sepuluh sebelas dibayar dan 12 tidak dibayar ;
- Bahwa saksi tidak tahu keuangan dari Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mampu ;

Saksi II Penggugat : EKO DIYAN PRASTOWO.

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah pembelian ruko yang berlokasi di Botania ;
- Bahwa saksi tahu karena saksi tetangga dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu cara pembayaran ruko tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dibayar oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat-surat Tergugat juga telah mengajukan (2) dua orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

Saksi I Tergugat : DITHA ARYANI.

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat ada membeli 10 unit ruko kepada Tergugat ;
- Bahwa Penggugat membeli dalam satu waktu ;
- Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 30 Nopember 2012 ;
- Bahwa perjanjian pembayaran adalah secara cash bertahap ;
- Bahwa ruko tersebut ada yang standard dan ada yang hook ;
- Bahwa pembayaran untuk 30 bulan ;
- Bahwa pembayaran awalnya lancar ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan menawarkan ruko ;
- Bahwa ketika ditawarkan ruko belum dibangun ;
- Bahwa ruko untuk Penggugat sudah mulai dibangun ;
- Bahwa saksi sudah pernah melihat lokasi ruko tersebut ;

Saksi II Tergugat : HENI

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi bertugas dibagian pembukuan, bagian kalau ada hutang yang macet ;

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

ke 4 (empat) dan ke 5 (lima) ;

- Bahwa Penggugat sudah diberi somasi 2 (dua) kali ;
- Bahwa tunggakan yang bulan April dan Mei tidak ada masalah ;
- Bahwa yang ada masalah dari bulan Oktober 2013 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa perjanjian ada ditanda tangani oleh Penggugat ;
- Bahwa uang Penggugat sudah masuk sekitar 2 (dua) milyar lebih ;
- Bahwa sudah tidak ada toleransi atau kesempatan untuk Penggugat karena sesuai dengan perjanjian ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas Penggugat dan Tergugat tidak keberatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan sudah cukup mengajukan alat-alat bukti dan selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan dan akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dipersidangan yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

Dalam Konvensi :

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Replik dan Duplik masing-masing pihak maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini

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

ada dan telah melaksanakan perjanjian jual beli kepada Penggugat ? " ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, Tergugat pada pokoknya menolak terhadap gugatan Penggugat, untuk itu mengingat pasal 163 HIR kepada Penggugat, dibebani untuk membuktikan penolakannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikannya dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1 s/d P-14 serta 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa T-1 s/d T-38 serta 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti T-14 s/d T-24 yang dibuat ditandatangani oleh penjual (Usman Fan Direktur PT. Fanindo Cipta Propertindo)/ Tergugat dan pembeli (Sri Hastuti) / Pengugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-14 s/d T-24 tersebut diatas telah ternyata bahwa perjanjian tersebut telah ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 20 Nopember 2012 di Batam serta telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa antara pihak penjual / Tergugat dan pihak pembeli / Penggugat, telah terjadi kesepakatan berupa jual beli tanah dan bangunan yang terletak dalam wilayah Batam Center, yang lebih dikenal sebagai Komplek Pertokoan Botania 2 Kota Batam ;

Menimbang, bahwa untuk merealisasikan perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak pada tanggal 20 Nopember 2012 sebagaimana tersebut diatas maka pihak pembeli telah melakukan pembayaran ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran 10 unit ruko dari Penggugat kepada Tergugat yakni :

1. P-11.1 tanggal 20 Nopember 2012 sebesar Rp. 234.500.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P-11.3 tanggal 12 April 2013 sebesar Rp. 378.800.000,-

4. Pada awal Agustus 2013 Penggugat membayar angsuran dengan menggunakan 2 (dua) cek yang baru dicairkan pada tanggal 13-Agustus 2013 total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

5. Bukti RTGS tanggal 06 September 2013 sebesar Rp. 636.425.000,-

6. Bukti setoran tanggal 10 September 2013 sebesar Rp. 80.400.000,-

Dengan demikian jumlah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 2.133.500.000. (dua milyar seratus tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah); denda keterlambatan s/d tanggal 12-12-2013 Rp. 2.120.300.000, sehingga pengembalian uang kepada konsumen dalam hal ini Penggugat 50 % = Rp. 1.060.150.000,- (satu milyar enam uluh juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan ditanda tangani kedua belah pihak pada tanggal 20 Nopember 2012 pada pasal 4 point ke-2 tentang kewajiban pihak pembeli / Penggugat yang mempunyai kewajiban untuk melunasi pembayaran sesuai dengan besarnya jumlah angsuran dan jatuh tempo angsuran ;

Menimbang, bahwa dari kesepakatan kedua belah pihak bahwa Penggugat wajib melakukan pembayaran paling lambat tanggal 20 setiap bulannya ;

Menimbang, bahwa angsuran pembayaran yang dilakukan oleh pihak Penggugat awalnya berjalan lancar namun pada angsuran yang ke 4 dan seterusnya selalu terlambat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat selalu terlambat dan tidak tepat waktu sebagaimana yang telah disepakati di dalam pasal 4 point ke 2 sebagaimana tersebut diatas maka Tergugat mengirimkan somasi I dan II masing-masing tanggal 4 April 2013 dan 11 April 2013 ;

Menimbang, bahwa atas somasi I dan II sebagaimana tersebut diatas Penggugat melakukan pembayaran tanggal 12 April 2013 dengan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, Tergugat tidak memberikan denda keterlambatan dengan catatan tidak mengulangi lagi keterlambatan angsuran berikutnya ;

Menimbang, bahwa menginjak angsuran ke 6 dan 7 Penggugat telah mengingkari janji untuk tidak melakukan keterlambatan angsuran sehingga Tergugat mengirimkan somasi 3 kali yakni tanggal 30 Mei 2013, tanggal 07 Juni 2013 dan tanggal 13 Juni 2013 dengan catatan jika sampai 19 Juni 2013 tidak membayar dianggap melakukan pembatalan perjanjian, akan tetapi Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran ;

Menimbang, bahwa terakhir bulan Agustus 2013 Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) melalui cek, namun besaran cek tersebut tidak mencukupi untuk membayar angsuran 6, 7, 8, 9 dan 10 oleh karena itu Tergugat kembali memberikan somasi tanggal 31 Agustus 2013 dan akhirnya tanggal 18 September 2013 Penggugat melunasi angsuran tertunggak ;

Menimbang, bahwa untuk angsuran 12 dan 13 yang jatuh tempo 20 Oktober 2013 dan 20 Nopember 2013, Penggugat kembali mengingkari kesepakatannya sehingga Tergugat memberikan somasi di dalam somasinya Tergugat memberikan catatan jika tanggal 19 Desember 2013 Penggugat tidak melunasi angsuran 12 dan 13 maka dianggap perjanjian batal ;

Menimbang, bahwa dari perjanjian yang telah disepakati dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 20 Nopember 2012, pada pasal 9 ayat (1) butir a point ke 2 menyatakan yang pada pokoknya perjanjian batal jika pihak penjual / Tergugat membatalkan perjanjian sepihak jika pihak pembeli / Penggugat tidak memenuhi ketentuan / kewajiban dalam perjanjian antara lain :

- Tidak dipenuhinya kewajiban oleh pembeli jika pembeli / Penggugat wanprestasi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa yang disebut dengan wanprestasi adalah :

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 terdapat 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

dilakukan atau tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan ;

2. Melakukan sesuatu tetapi terlambat ;
3. Melakukan sesuatu tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan baik dari bukti Penggugat maupun Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat / Pembeli terhadap 10 ruko yang terletak di Botania 2 Batam Center Kota Batam sebagaimana dalam perjanjian yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 20 Nopember 2012 telah ternyata, pihak pembeli / Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban angsuran pembayaran yang telah disepakati, sebagaimana pasal 4 point ke 2 dimana batas akhir pembayaran angsuran adalah tanggal 20 setiap bulannya ;

Menimbang, bahwa jika pasal 4 point ke 2 dihubungkan dengan pasal 9 (1) butir a Majelis Hakim berpendapat bahwa somasi - somasi yang dilakukan oleh pihak penjual / Tergugat agar pihak pembeli / Penggugat melakukan kewajibannya membayar angsuran dalam waktu yang telah ditentukan adalah merupakan etiket baik pihak penjual / Tergugat memberikan kelonggaran agar pihak pembeli / Penggugat ada rentang waktu untuk melakukan pembayaran angsuran ;

Menimbang, bahwa akan tetapi ternyata etiket baik penjual / Tergugat tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pihak pembeli / Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dimanfaatkan itikad baik Tergugat oleh Penggugat dalam hal memberikan kelonggaran waktu pembayaran angsuran yang sebenarnya sesuai dengan pasal 9 (1) butir a bukanlah merupakan kewajiban pihak penjual / Tergugat kepada pembeli / Penggugat karena secara limitatif jelas dan tegas disebutkan diantaranya bahwa perjanjian batal jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi oleh pihak pembeli, tanpa harus memberikan somasi, surat jurusita atau surat lainnya yang serupa atau adanya putusan Pengadilan Negeri terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan



Melalui putusan no. 2012/judis/II/2012/PT/AG/1 pada tanggal 20 Nopember 2012 haruslah tangani kedua belah pihak. pada tanggal 20 Nopember 2012 haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian apa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam gugatan ini bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sebaliknya pihak pembeli / Penggugat telah ingkar janji / wanprestasi karena tidak sesuai dengan apa yang telah Penggugat dan Tergugat sepakati khususnya pasal 4 point ke 2 yo pasal 9 (1) butir a ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan no. 2 yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena inti permasalahan pokok gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum point ke 2 sedangkan petitum point ke 2 ditolak maka petitum selain dan selebihnya haruslah ditolak ;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa didalam gugatan rekonvensi, Penggugat konvensi menjadi Tergugat rekonvensi dan Tergugat konvensi menjadi Penggugat rekonvensi ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang Majelis Hakim pertimbangkan dalam konvensi adalah juga merupakan bagian dalam pertimbangan dalam rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap gugatan rekonvensi pihak Tergugat konvensi (Penggugat rekonvensi) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan di dalam gugatan konvensi dimana Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi maka petitum gugatan Penggugat rekonvensi (Tergugat konvensi) point ke 2 haruslah dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan rekonsensi dari gugat kompensasi (Tergugat rekonsensi) point ke 3 yang menyatakan agar surat perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan batal yaitu :

- 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2A, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2B, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/05, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/06, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/07, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0225/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/08, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/09, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RR/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/10, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0228/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/11, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0229/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/12, dengan harga jual total sebesar Rp. 627.068.000,-

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 9 (1) butir a perjanjian kesepatakan jual beli yang dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak baik Penggugat konpensi / Tergugat rekompensi dengan Tergugat konpensi / Penggugat rekompensi pada tanggal 20 Nopember 2012, secara limitatif tegas dan jelas menyebutkan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- Pihak pembeli (Penggugat konpensi / Tergugat rekompensi membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli ;
- Pihak pembeli / Penggugat konpensi / Tergugat rekompensi lalai memenuhi kewajiban maka kelalaian tersebut merupakan bukti bahwa pihak pembeli / Penggugat konpensi / Tergugat rekompensi melakukan ingkar janji yang tidak memerlukan tegoran pihak penjual / Tergugat konvensi / Penggugat rekompensi, surat jurusita atau surat lainnya yang serupa atau adanya putusan Pengadilan Negeri terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan di dalam konpensi bahwa telah ternyata Penggugat konpensi / Tergugat rekompensi, melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi maka adalah hak dari pihak penjual / Tergugat konpensi / Penggugat rekompensi untuk membatalkan atau

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

menyampaikan kepada Majelis Hakim agar dipertimbangkan dan
ditunda tangani. Kedua belah pihak dengan demikian petitum point ke 3 dari
gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi haruslah dikabulkan dan dinyatakan
bahwa surat perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana
tersebut diatas batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan
petitum ke 4 gugatan rekompensi dari Penggugat rekompensi tentang ganti
rugi kepada Tergugat kompensi / Penggugat Rekompensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan tentang besaran kerugian yang
diderita oleh Penggugat rekompensi / Tergugat kompensi point ke 6 dimana
besaran kerugian pihak Penggugat Rekompensi / Tergugat kompensi atas
perbuatan wanprestasi dengan Tergugat rekompensi / Penggugat kompensi
sebesar Rp. 9.566.692.000,- berdasarkan harga jual beli ;

• Rp. 1.500.000.000,-per unit X9 unit = Rp. 13.500.000.000,- sedangkan

• Rp. 1.800.000.000,- X 1 unit = Rp. 1.800.000.000,-

----- +

Rp. 15.300.000.000,-

Sedangkan harga jual kepada Tergugat rekompensi sebesar Rp.
5.733.308.000,- sehingga terdapat selisih harga sekarang sebesar Rp.
9.566.692.000,- ;

Menimbang, bahwa harga sekarang yang ditentukan oleh Penggugat
rekompensi per unit terhadap 9 unit seharga Rp. 13.500.000.000,- Majelis
hakim memandang patokan harga yang ditentukan oleh pihak Penggugat
tersebut adalah harga yang wajar pada saat sekarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan harga yang wajar saat ini maka jumlah
10 unit ruko tersebut diatas adalah seharga Rp. 13.500.000.000,- ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat rekonsensi / Tergugat konpensasi telah kesepakatan jual beli yang dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 20 Nopember 2012 dengan sekarang adalah Rp. 15.300.000.000,- - Rp. 5.733.308.000,- = Rp. 9.566.692.000,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka petitum gugatan rekonsensi point ke 4 yang menghukum Tergugat rekonsensi / Penggugat konpensasi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonsensi / Tergugat konpensasi berupa kerugian materiil, berupa keuntungan usaha sebesar Rp. 9.566.692.000,- dengan demikian ganti rugi materiil kepada Penggugat rekonsensi berupa kerugian materiil, berupa keuntungan usaha dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian immateriil Penggugat rekonsensi / Tergugat konpensasi sebesar Rp. 41.000.000.000,- oleh karena gugatan kerugian materiil dikabulkan sedangkan kerugian immateriil Penggugat rekonsensi tidak didasarkan kepada posita gugatan rekonsensi yang secara jelas dan terperinci maka kerugian immateriil Penggugat rekonsensi / Tergugat konpensasi haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat rekonsensi / Tergugat konpensasi haruslah dinyatakan di kabulkan untuk sebagian ;

Menimbang bahwa didalam jawaban pokok perkara dari Penggugat Rekonsensi dalam point 6 dan majelis hakim menggabungkan dalam pertimbangan rekonsensi dari penggugat reonsensi yaitu mengenai permintaan penggugat rekonsensi agar tergugat rekonsensi / penggugat konvensi menerima uang sisa sebagai akibat pembatalan perikatan total sebesar Rp. 1.060.150.000, (Satu milyar enam puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang bahwa didalam perjanjian yang telah di buat oleh kedua belah fihak ada ketentuan bahwa apabila pembeli telah melakukan pembayaran 30 % dari harga jual maka penjual berkewajiban mengembalikan uang angsurannya sebanyak 50 % dari angsuran setelah dikurangi denda dan sebagainya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.133.500.000,- dan denda keterlambatan s/d tgl 12-12-2013
Rp.13.200.000,- sehingga uang setelah dikurangi denda Rp. 2.120.300.000.-

Sehingga pengembalian uang kepada konsumen 50 % Rp. 1.060.150.000.-

Hal tersebut didasarkan isi dari pasal 9 Perjanjian bahwa apabila jumlah total angsuran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama telah mencapai atau lebih dari 30 % (tiga puluh persen) dari harga jual tanah dan bangunan , Maka pihak pertama akan memotong 50 % (lima puluh persen) dari jumlahseluruh total pembayaran uang muka atau angsuran pelunasan yang telah dilakukan pihak kedua kepada pihak pertama, setelah terlebih dahulu di potong denda -denda atau biaya - biaya lainnya yang terhutang berdasarkan isi perjanjian pengikatan jual beli ini .

Menimbang bahwa oleh karena Pembeli tidak memenuhi kewajibannya , maka sesuai dengan isi perjanjian yang tercantum dalam pasal 9 tersebut diatas penjual berkewajiban mengembalikan uang angsuran/ uang yang telah di bayarkan oleh pembeli /Penggugat konvensi atau Tergugat Rekonvensi setelah di potong denda-denda sebesar Rp. 1.060.150.000.-

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum Penggugat Rekonvensi dalam point 6 dalam pokok perkara di dalam gugatan rekonvensi dapat lah dikabulkan yaitu menghukum Penggugat untuk menerima sisa uang sebagai akibat pembatalan perikatan total sebesar Rp.1.060.150.000,- (satu milyar enam puluh juta seratus seratus lima puluh ribu rupiah)

Dalam konvensi / dalam rekonsensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi ditolak dan gugatan rekonsensi dikabulkan maka adalah adil, Penggugat konvensi / Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan pasal 1365 KUHPerdara pasal 1320 KUHPerdara dan pasal-pasal lain yang berhubungan dengan perkara ini :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat kompensasi untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat rekonpensi melakukan wanprestasi ;
3. Menyatakan batal demi hukum surat perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan sebagai berikut :

- 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0220/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2A, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0221/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/2B, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0222/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/05, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0223/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/06, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0224/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/07, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0225/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/08, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
- 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0226/PPJB-RK/BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012, untuk blok B3/09, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-

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)



8 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012,
untuk blok B3/10, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0228/PPJB-RK/
BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012,
untuk blok B3/11, dengan harga jual total sebesar Rp. 567.360.000,-
10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan no. 0229/PPJB-RK/
BOTANIA-2/CASH-BERTAHAP/NOVEMBER 2012 tertanggal 20 November 2012,
untuk blok B3/12, dengan harga jual total sebesar Rp. 627.068.000,-
4. Menghukum Tergugat rekompensi untuk membayar ganti rugi materiil
kepada Penggugat Rekompensi berupa keuntungan usaha Rp.
9.566.692.000,-
5. Menghukum Penggugat untuk menerima sisa uang sebagai akibat
pembatalan perikatan total sebesar RP. 1.060.150.000,- (Satu milyar
enam puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah).
6. Menolak gugatan Penggugat Rekompensi selain dan selebihnya.

DALAM KONPENSI / DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk
membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar
Rp.421.000,- (Empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah di putus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal
20 Agustus 2014, oleh kami MERRYWATI.TB ,SH.M, Hum, sebagai Hakim Ketua
Majelis, JAROT WIDIYATMONO.SH, dan JULI HANDAYANI ,SH.M.Hum, masing-masing
sebagai Hakim Anggota Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang
terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **27 AGUSTUS TAHUN 2014**, oleh
Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Anggota, dengan
di bantu oleh M. TEGUH HASYIM, SE. SH. MH Panitera Pengganti pada
Pengadilan Negeri Batam, dihadiri oleh Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh
Kuasa Penggugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis tersebut,

DT0

DT0

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

JAROT WIDIYATMONO, SH

MERRYWATI, TB, SH.M. Hum.

DTO

JULI HANDAYANI, SH.M. Hum

Panitera Pengganti

DTO

M. TEGUH HASYIM, SE. SH. MH

Perincian biaya-biayaanya :

1. Biaya Pendaftaran	:Rp.	30.000,-
2. Biaya Administrasi	:Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan	:Rp.	330.000,-
4. Redaksi	:Rp.	5.000,-
5. <u>Materai</u>	<u>:Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah.....	:Rp.	421.000,-

(Empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).