

DAFTAR PUSTAKA

Buku - Buku

- Barkatulah, Abdul Halim. (2008). *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoretis dan Perkembangan Pemikiran*. Bandung: Nusa Media
- Saliman, Abdul R. (2015). *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana
- Sutedi, Adrian. (2008) *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Meliala, Adrianus. (2006). *Praktik Bisnis Curang*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. (2009). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers
- Ahmad Miru dan Sutarman Yudo. (2006) *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT Rahagrapindo Persada
- Wicaksono, Andie A. (2007). *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Jakarta: Penebar Swadaya
- Nasution, Az. (2001). *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media
- Budiono, Herlien. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. (2015). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Fuady, Munir. (2015). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers
- H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani I. (2014). *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo
- Susanto, Happy. (2008). *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*. Jakarta: Visimedia
- Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. (2014). *Implementasi Ketentuan Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Perjanjian*. Denpasar: Udayana University Press
- Moelong, Lexy J. (1999). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Mamuji, Sri. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia

- Patrik, Purwahid. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Penerbit Mandar Maju
- R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia. (2011). *Kitab Hukum Bisnis Properti*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Soeroso, R. (2011). *Perjanjian di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Soimin, Soedharyo. (2013). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. (1990). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa
- Mertokusumo, Sudikno. (2005). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty
- Suteki dan Galang Taufani. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, Depok: Rajawali Press
- Shofie, Yusuf. (2003). *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Zulham. (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group

Majalah

Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak." Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Internet

Kutipan dari J.D Benyamin (1996.63) yang diperoleh dari Makalah Skripsi dari Universitas Kristen Petra, "Rumah & Toko", <http://digilib.petra.ac.id/viewer>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang- Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Putusan Pengadilan

Putusan No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN

LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Negeri No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 02/Pdt.G/2019/PN.TDN.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”

Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

TJIN TJIN , Warga Negara Indonesia, Umur : 49 tahun, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Agama: Kristen Protestan, beralamat di Jl. Air Serkuk Rt.002 Rw.001 Desa Air Saga, Kec.Tanjungpandan, Kab. Belitung, Prov. Kepulauan Bangka Belitung.Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

PT. TRISANDI PUTRA PRATAMA, Developer & Real Estate beralamat di Jln. Jenderal Sudirman Dalam, KM. 5 Desa Air Rayak, Kec. Tanjungpandan, Kab. Belitung, Prov. Kepulauan Bangka Belitung, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN tentang Penunjukan Majelis Hakim tanggal 9 Januari 2019 ;
- Setelah membaca Penetapan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN tentang hari sidang tanggal 9 Januari 2019 ;
- Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;
- Setelah meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini ;
- Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 9 Januari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada tanggal 9 Januari 2019 dengan register Nomor : 02Pdt.G/2019/PN.TDN, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan turut tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan perjanjian perikatan jual beli atas satu unit ruko di blok A No. 4 dengan luas

Halaman1dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah: 120 m² (24m x 5 m) dan luas bangunan: 120 m² di kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 15 April 2014. (Bukti P-1).

2. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) diatas, dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnyanya persetujuan seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur pada pasal 1338 KUH Perdata.
3. Bahwa atas kesepakatan bersama secara lisan pilihan ruko tersebut dialihkan dari sebelumnya ruko blok A No.4 beralih menjadi ruko blok A No.9 pada kompleks perumahan yang sama.
4. Bahwa pembelian ruko tersebut disepakati dengan harga Rp 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran secara angsuran setiap bulan sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
5. Bahwa sesuai janji Tergugat pembangunan Ruko tersebut akan segera diselesaikan dan diserahkan kepada Penggugat paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak dilakukan pembayaran uang tanda jadi atau booking fee oleh Penggugat.
6. Bahwa pembayaran uang tanda jadi atau booking fee atas pembelian ruko tersebut telah dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2013 artinya satu tahun kemudian yaitu tanggal 21 Oktober 2014 seharusnya Tergugat sudah menyelesaikan pembangunan ruko tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat tetapi hingga gugatan ini diajukan janji Tergugat untuk membangun dan menyerahkan ruko tersebut tidak pernah terlaksana. (Bukti P-2)
7. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah memenuhi semua kewajiban yang ditentukan didalam perjanjian yang disepakati, tetapi sebaliknya Tergugat tidak pernah menyelesaikan pembangunan ruko tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat, sehingga terbukti secara meyakinkan pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi.
8. Bahwa sampai gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan pembayaran – pembayaran atas pembelian ruko tersebut sebesar Rp 163.500.000,- (seratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian pengeluaran sebagai berikut :

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pada tanggal 21-10-2013 pembayaran booking fee 1 unit ruko blok A No.9 sebesar Rp 3.500.000,- (Bukti P-2)
- b. Pada tanggal 21-10-2013 pembayaran uang Muka tahap I sebesar Rp 40.000.000,- (Bukti P-3)
- c. Pada tanggal 26-11-2013 pembayaran uang angsuran tahap kedua sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-4)
- d. Pada tanggal 06-01-2014 pembayaran uang angsuran tahap ketiga sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-5)
- e. Pada tanggal 04-2-2014 pembayaran uang angsuran tahap keempat sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-6)
- f. Tanpa tanggal, kwitansi No.296/TPP/KEU/2014 pembayaran uang angsuran tahap kelima sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-7)
- g. Pada tanggal 5 – 4 – 2014 pembayaran uang angsuran tahap keenam sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-8)
- h. Tanpa tanggal, pembayaran uang angsuran tahap ketujuh sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-9)
- i. Pada tanggal 13 – 06 – 2014 pembayaran uang angsuran tahap kedelapan sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-10)
- j. Pada tanggal 14 – 07 – 2014 pembayaran uang angsuran tahap kesembilan sebesar Rp 15.000.000,- (Bukti P-11)
9. Bahwa pembayaran uang angsuran berikutnya dihentikan atas saran dan permintaan dari pihak Tergugat dengan alasan ; tidak usah dulu dibayar cicilannya karena merasa malu menerima uang cicilan terus sementara pembangunan ruko belum ada kepastian kapan akan dilaksanakan.
10. Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini bahkan Penggugat juga sudah melayangkan surat somasi I (Bukti P.12) dan somasi II (Bukti P.13) tetapi tergugat tidak menanggapi secara itikad baik, maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke Sidang Pengadilan sebagaimana juga diatur dalam pasal 4 pada Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 15 April 2014 (Bukti P.1)
11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk membangun dan menyerahkan ruko tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat meminta pembatalan atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 15 April 2014.

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN

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 demikian, hal-hal yang berpotensi masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang disajikan. Kami akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi sudah sangat jelas mengakibatkan kerugian yang sangat besar yang diderita Penggugat, oleh karenanya Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Pengugat, baik kerugian materil dan immateril yang totalnya sebesar Rp 1.922.360.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1). Kerugian Materil :

a. Pembayaran Booking fee dan Pembayaran uang angsuran yaitu :

- ✓ Pembayaran uang booking fee sebesar... ..Rp 3.500.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap I sebesar.... Rp 40.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap II sebesar... Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap III sebesar....Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap IV sebesar....Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap V sebesarRp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap VI sebesar....Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap VII sebesar...Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap VIII sebesar ..Rp 15.000.000,-
- ✓ Pembayaran uang angsuran tahap IX sebesar....Rp 15.000.000,-

Total pembayaran sebesar... ..Rp 163.500.000,-

- b. Bahwa atas total uang pembayaran sebesar Rp 163.500.000,- (seratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) tersebut diatas (poin 12 angka 1 huruf a), Penggugat tidak pernah menikmati manfaat dari hasil pembayaran tersebut, maka adalah sangat layak dan wajar apabila Penggugat menuntut haknya sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata untuk dikenakan

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga uang sebesar 6% (enam persen) pertahunnya dari jumlah Rp 163.500.000,- (seratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak tahun 2013 sampai dengan Tahun 2018. Dengan demikian perhitungan bunga adalah Rp 163.500.000,- X 6% X 6 tahun = Rp 58.860.000,- (lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

- c. Biaya penanganan perkara diluar dan dimuka Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang telah beberapa kali ditempuh sebelumnya oleh Penggugat dalam upaya mencari keadilan hingga proses perkara ini berlangsung sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (Bukti P-14)
- d. Dampak akibat dari tindakan Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan ruko yang seharusnya sudah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2014 dimana ruko tersebut diharapkan untuk dapat segera dijadikan sebagai tempat tinggal keluarga sekaligus tempat berusaha oleh Penggugat, maka dengan terpaksa Penggugat harus mengeluarkan biaya kontrak rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal pengganti sebesar Rp 125.000.000,- per tahun. Dengan demikian perhitungan ganti kerugian tersebut adalah Rp 125.000.000,- X 4 tahun = Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

2). Kerugian Immateril

Bahwa dampak akibat tindakan Tergugat tersebut diatas yang banyak menyita waktu, tenaga dan pikiran, hal tersebut menjadikan Penggugat mengalami beban mental dan psikis yang dapat mempengaruhi keharmonisan dalam hubungan rumah tangga, oleh karena itu sangatlah layak dan wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian immateril yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

13. Bahwa Penggugat merasa khawatir dan mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Tanjungpandan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Tergugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan dan memindahkan hak kepemilikan harta miliknya kepada orang lain maka perlu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta milik Tergugat yaitu :

- a. Tanah dan bangunan yang saat ini dijadikan kantor pemasaran oleh Tergugat yang terletak di kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung;
- b. Satu unit Ruko No.9 Blok.A pada kompleks perumahan Billiton Regency Jl. Jend. Sudirman Dalam KM.5 Desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu sesuai pasal 180 HIR walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan fakta hukum dan dalil dalil Penggugat diatas, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungpandan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta milik Tergugat yaitu :

1. Tanah dan bangunan yang saat ini dijadikan kantor pemasaran oleh Tergugat terletak di kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung;
2. Satu unit Ruko No.9 Blok.A pada kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diajukan Penggugat terhadap:

- a) Tanah dan bangunan yang saat ini dijadikan kantor pemasaran oleh Tergugat terletak di kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung.
- b) Satu unit Ruko No.9 Blok.A pada kompleks perumahan Billiton Regency jalan Jend. Sudirman Dalam KM.5 desa Air Rayak, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, propinsi Kepulauan Bangka Belitung.

4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 15 – 04 – 2014 adalah sah menurut hukum.

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak menyelesaikan pembangunan Ruko dan menyerahkannya kepada Penggugat yang seyogyanya telah dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2014.

6. Menyatakan batal terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 15 April 2014 karena Tergugat telah melakukan wanprestasi;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika, baik kerugian materil dan immateril yang total seluruhnya sebesar Rp 1.922.360.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1) Kerugian Materil :

a. Pembayaran Booking fee dan Pembayaran uang angsuran yaitu :

- Pembayaran uang booking fee sebesar... ..Rp 3.500.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap I sebesar.... Rp 40.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap II sebesar... Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap III sebesar....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap IV sebesar....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap V sebesarRp 15.000.000,-

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran uang angsuran tahap VI sebesar....Rp

15.000.000,-

- Pembayaran uang angsuran tahap VII sebesar...Rp

15.000.000,-

- Pembayaran uang angsuran tahap VIII sebesar...Rp

15.000.000,-

- Pembayaran uang angsuran tahap IX sebesar....Rp

15.000.000,-

Total pembayaran sebesar..... Rp 163.

500.000,-

- b. Bahwa atas total uang pembayaran sebesar Rp 163.500.000,-

(seratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) tersebut diatas (poin 7 angka 1 huruf a), Penggugat tidak pernah menikmati manfaat dari hasil pembayaran tersebut, maka adalah sangat layak dan wajar apabila Penggugat menuntut haknya sebagaimana diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata untuk dikenakan bunga uang sebesar 6% (enam persen) pertahunnya dari jumlah Rp 163.500.000,- (seratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak tahun 2013 sampai dengan Tahun 2018. Dengan demikian perhitungan bunga adalah Rp 163.500.000,- X 6% X 6 tahun = Rp 58.860.000,- (lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

- c. Biaya penanganan perkara diluar dan dimuka Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang telah beberapa kali ditempuh sebelumnya oleh Tergugat dalam upaya mencari keadilan hingga proses perkara ini berlangsung sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

- d. Dampak akibat dari tindakan Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan ruko yang seharusnya sudah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2014 dimana ruko tersebut diharapkan untuk dapat segera dijadikan sebagai tempat tinggal keluarga sekaligus tempat berusaha oleh Penggugat, maka dengan terpaksa Penggugat harus mengeluarkan biaya kontrak rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal pengganti sebesar Rp 125.000.000,- per tahun. Dengan demikian perhitungan ganti kerugian tersebut adalah Rp 125.000.000,- X 4 tahun = Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Kerugian Immateril

Bahwa dampak akibat tindakan Tergugat tersebut diatas yang banyak menyita waktu, tenaga dan pikiran, hal tersebut menjadikan Penggugat mengalami beban mental dan psikis yang dapat mempengaruhi keharmonisan dalam hubungan rumah tangga, oleh karena itu sangatlah layak dan wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian immateril yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasa hukumnya di Persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula menguasai/mengutus kepada seseorang untuk mewakilinya secara sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemanggilan sidang (relaas) dari Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungpandan masing-masing tertanggal 9 Januari 2019, tanggal 16 Januari 2019 dan tanggal 23 Januari 2019 ternyata bahwa pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun di persidangan yang telah ditentukan untuk itu, Tergugat tidak hadir / tidak menguasai kepada orang lain untuk hadir tanpa alasan yang sah ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Foto copy Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 15 April 2014 , diberi tanda bukti P-.1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy bukti setoran Nomor : 08/TPP/KEU/2013 tertanggal 21 Oktober 2013 sejumlah Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah),. diberi tanda bukti P. 2 ;
3. Foto copy bukti setoran Nomor 06/TPP/KEU/2013, tertanggal 21 Oktober 2013, sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah),.diberi tanda bukti P. 3 ;
4. Foto copy bukti setoran Nomor 09/TPP/KEU/2013, tertanggal 26 Nopember 2013, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy bukti setoran Nomor 007/TPP/KEU/2013, tertanggal 06 Januari , sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P. 5;
6. Foto copy bukti setoran Nomor 08/TPP/KEU/2014 tertanggal 04 Pebruari 2014 sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P.6 ;
7. Foto copy bukti setoran Nomor 296/TPP/KEU/2014, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P. 7 ;
8. Foto copy bukti setoran Nomor 096/TPP/KEU/2014, tertanggal 5 April 2014, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti.....P. 8 ;
9. Foto copy bukti setoran Nomor /TPP/KEU/2014 sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P. 9 ;
10. Foto copy bukti setoran Nomor ?TPP/KEU/2014 tertanggal 13 Juni 2014, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti....P. 10;
11. Foto copy bukti setoran Nomor 07/TPP/KEU/2014 tertanggal 14 Juli 2014 sejumlah Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) diberi tanda bukti P. 11 ;
12. Foto copy surat peringatan/Somasi tertanggal 26 September 2015, diberi tanda bukti P. 12 ;
13. Foto copy surat peringatan/Somasi yang ke – II tertanggal 22 Agustus 2016, diberi tanda bukti P. 13 ;
14. Foto copy surat Kuasa Untuk Membayar Panjar biaya perkara gugatan tertanggal 20 Pebruari 2017 Nomor 10/Pdt.G/2017/PN Tdn, diberi tanda bukti P. 14 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi yang berjumlah 2 (dua) orang yakni sebagai berikut:

1. **Saksi M I M I E**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pokok-pokok keterangannya sebagai berikut:

Halaman10dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dikarenakan saksi pernah bekerja dengan Penggugat sekira 4 (empat) tahun yang lalu bahwa sekarang saksi tidak lagi bekerja dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi sempat ingin mengambil rumah yang dibangun oleh PT Trisandi Putra Pratama Developer dan real Estate di Komplek Perumahan Billiton Regency yang berada di Jalan Jenderal Sudirman Dalam KM 5 Desa Air Rayak Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat tidak mengambil rumah disana namun ada membeli lokasi untuk dibangun Ruko oleh PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate;
 - Bahwa saksi pernah diajak Penggugat membayar uang angsuran pembangunan Ruko tersebut sebanyak 2 (dua) kali ;
 - Bahwa setiap kali angsuran penggugat membayar Sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
 - Bahwa saksi Pernah kelokasi yang penggugat beli letaknya tidak jauh dari kantor PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate dimana saksi dan Penggugat membayar angsuran pembangunan Ruko tersebut;
 - Bahwa setahu saksi membayar angsuran dibulan Pebruari 2013 dan akhir tahun 2014;
2. **Saksi BUDI ARZA** , memberikan keterangan di bawah sumpah yang pokok-pokok keterangannya sebagai berikut :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dikarenakan saksi pernah bekerja dengan Penggugat sekira 4 (empat) tahun yang lalu bahwa sekarang saksi tidak lagi bekerja dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi sempat ingin mengambil rumah yang dibangun oleh PT Trisandi Putra Pratama Developer dan real Estate di Komplek Perumahan Billiton Regency yang berada di Jalan Jenderal Sudirman Dalam KM 5 Desa Air Rayak Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat tidak mengambil rumah disana namun ada membeli lokasi untuk dibangun Ruko oleh PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate;
 - Bahwa saksi pernah diajak Penggugat membayar uang angsuran pembangunan Ruko tersebut sebanyak 2 (dua) kali ;
 - Bahwa setiap kali angsuran penggugat membayar Sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
 - Bahwa saksi Pernah kelokasi yang penggugat beli letaknya tidak jauh dari kantor PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate dimana saksi dan Penggugat membayar angsuran pembangunan Ruko tersebut;
 - Bahwa setahu saksi membayar angsuran dibulan Pebruari 2013 dan akhir tahun 2014;

Halaman11dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada persidangan tanggal 05 Maret 2019 telah melakukan sidang pemeriksaan di tempat, yang hasilnya secara lengkap telah dimuat dalam berita acara persidangan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 19 Maret 2019, secara lengkap terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, pada akhirnya memohon putusan ;

Menimbang, bahwa hal-hal yang belum termuat dalam putusan ini ditunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat telah dipanggil secara patut dan sah oleh Jurusita pada pengadilan Negeri Tanjungpandan pada tanggal 9 Januari 2019, 16 Januari 2019 dan 23 Januari 2019 tidak pernah hadir dalam persidangan maupun menguasai kepada kuasa hukumnya maka dengan demikian tergugat tidak menggunakan haknya dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan dari Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai suatu *Wanprestasi* (ingkar janji);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat selaku PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA, Developer & Real Estate kepada Penggugat namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat, dimana menurut Penggugat kewajiban Tergugat terhadap Penggugat tersebut timbul karena adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Penggugat sebelumnya yang mewakili Tergugat dengan pihak lain yang juga mengikat Tergugat, diantaranya yaitu perjanjian antara Penggugat dan PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA, Developer & Real Estate di kantor Tergugat);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan atau dalil pokok Penggugat yang harus dipertimbangkan adalah sebagai berikut;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apakah Tergugat selaku PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA,Developer & Real Estate telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji kepada Penggugat atas perjanjian yang ada dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil pokok gugatannya tersebut diatas Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-14**, dan Saksi-Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu **MIMIE** dan **BUDI ARZA**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat serta tuntutan Penggugat dalam Petitum-petitum gugatannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam **Petitum nomor 2 (dua)** Penggugat Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, dan terhadap tuntutan Penggugat dalam **Petitum nomor 2 (dua)** Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1,P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, dan P-14**, dapat diketahui bahwa Penggugat telah membeli tanah atau lahan yang akan dibangun Ruko dari PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA,Developer & Real Estate (Tergugat) yang namanya disebut dalam bukti tersebut diatas, dimana berdasarkan bukti tersebut diatas dapat diketahui juga jika pemilik lahan sebelumnya yang lahannya dibeli oleh Penggugat adalah PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA,Developer & Real Estate, lebih lanjut berdasarkan bukti **P-1** dapat diketahui jika tanah atau lahan yang dibeli Penggugat akan dibikin ruko Nomor 04 Blok A dan dalam positanya poin ke 3 ada kesepakatan secara lisan dialihkan dari sebelumnya di ruko blok A no.4 beralih menjadi ruko Blok A no.9, bahkan berdasarkan bukti **P-1,P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-11**, sedangkan berdasarkan dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi **MIMIE** dan **BUDI ARZA** bahwa saksi sempat ingin mengambil rumah yang dibangun oleh PT Trisandi Putra Pratama Developer dan real Estate di Komplek Perumahan Billiton Regency yang berada di Jalan Jenderal Sudirman Dalam KM 5 Desa Air Rayak Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung ,bahwa setahu saksi Penggugat tidak mengambil rumah disana namun ada membeli lokasi untuk dibangun Ruko oleh PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate dan saksi pernah diajak Penggugat membayar uang angsuran pembangunan Ruko tersebut sebanyak 2 (dua) kali yang setiap angsuranya sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas jelas terlihat jika Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya yang

Halaman13dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan jika PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate (Tergugat) telah menjual tanah yang rencananya akan dibangun ruko oleh Tergugat, sebagai suatu yang harus dianggap benar dan terbukti, maka dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **Petitum nomor 2** dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan *Wanprestasi* (ingkar janji), dimana dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan jika Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, bahwa sesuai janji Tergugat pembangunan Ruko tersebut akan segera diselesaikan dan diserahkan kepada Penggugat paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak dilakukan pembayaran uang tanda jadi atau booking fee oleh Penggugat dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2013 artinya satu tahun kemudian yaitu tanggal 21 Oktober 2014 seharusnya Tergugat sudah menyelesaikan pembangunan ruko tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat tetapi hingga gugatan ini diajukan janji Tergugat untuk membangun dan menyerahkan ruko tersebut tidak pernah terlaksana, dan terhadap tuntutan Penggugat serta dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan *wanprestasi* selalu bersandar pada adanya suatu hubungan keperdataan (*contractual*) yang melahirkan hak dan kewajiban hukum diantara para pihak yang membuatnya, yang dalam lalu lintas hukum perdata lazim dikenal sebagai Perjanjian, karenanya sebelum dibuktikan dan dipertimbangkan mengenai adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat, maka yang terlebih dahulu harus dibuktikan dan dipertimbangkan adalah apakah antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam suatu hubungan keperdataan (*contractual*) atau terikat dalam suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat telah mendalilkan jika Penggugat dilakukan oleh Tergugat selaku PT. TRISANDI PUTRA PRATAMA, Developer & Real Estate kepada Penggugat namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat, dimana menurut Penggugat kewajiban Tergugat terhadap Penggugat tersebut timbul karena adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Penggugat sebelumnya yang mewakili Tergugat dengan pihak lain yang juga mengikat Tergugat, diantaranya yaitu perjanjian antara Penggugat dan PT. TRISANDI PUTRA PRATAMA, Developer & Real Estate di kantor Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, dan P-14**, dapat diketahui bahwa Penggugat telah

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah atau lahan yang akan dibangun Ruko dari PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA,Developer & Real Estate (Tergugat) yang namanya disebut dalam bukti tersebut diatas, dimana berdasarkan bukti tersebut diatas dapat diketahui juga jika pemilik lahan sebelumnya yang lahannya dibeli oleh Penggugat adalah PT.TRISANDI PUTRA PRATAMA,Developer & Real Estate, lebih lanjut berdasarkan bukti **P-1** dapat diketahui jika tanah atau lahan yang dibeli Penggugat akan dibikin ruko Nomor 04 Blok A dan dalam positanya poin ke 3 ada kesepakatan secara lisan dialihkan dari sebelumnya di ruko blok A no.4 beralih menjadi ruko Blok A no.9, bahkan berdasarkan bukti **P-1,P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-11**, sedangkan berdasarkan dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi **M I M I E** dan **BUDI ARZA** bahwa saksi sempat ingin mengambil rumah yang dibangun oleh PT Trisandi Putra Pratama Developer dan real Estate di Komplek Perumahan Billiton Regency yang berada di Jalan Jenderal Sudirman Dalam KM 5 Desa Air Rayak Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung ,bahwa setahu saksi Penggugat tidak mengambil rumah disana namun ada membeli lokasi untuk dibangun Ruko oleh PT. Trisandi Putra Pratama Developer dan Real Estate dan saksi pernah diajak Penggugat membayar uang angsuran pembangunan Ruko tersebut sebanyak 2 (dua) kali yang setiap angsurannya sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) adalah sebagai suatu yang harus dianggap benar dan terbukti ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati bukti **P-1**, dapat diketahui jika bukti **P-1** adalah perjanjian yang sah baik format maupun muatannya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sedangkan secara materiil alat bukti **P-1** tidak dibantah eksistensi dan substansinya oleh Tergugat, sehingga alat bukti **P-1** mengikat Penggugat, dan serta PT Trisandi Putra Pratama Developer dan real Estate sebagaimana layaknya sebuah undang-undang (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata), sehingga berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka tuntutan Penggugat dalam **Petitum (4) keempat** yang menuntut agar Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB), adalah cukup beralasan untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas jelas terlihat jika Tergugat tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian tertulis yang mengikat Tergugat dengan Penggugat yaitu tidak melaksanakan pembangunan ruko sejak tanda jadi booking fee atas pembelian ruko sejak tanggal 21 Oktober 2013 artinya satu tahun kemudian yaitu tanggal 21 Oktober 2014 seharusnya Tergugat sudah menyelesaikan

Halaman15dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan ruko tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat, sedangkan perjanjian tertulis tersebut sah dan mengikat menurut hukum bagi Tergugat, serta perjanjian tertulis tersebut belumlah berakhir, sedangkan alasan Tergugat untuk tidak melakukan kewajibannya bukanlah disebabkan oleh hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1244 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karenanya menjadi terang dan nyata bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* atau ingkar janji terhadap Penggugat, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **Petitum nomor 5 (lima)** dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan **Petitum nomor 2 (dua)**, dan **nomor 5 (lima)** diatas telah terbukti dan dinyatakan bahwa Tergugat telah *wanprestasi* terhadap perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (bukti **P-1**), dan berdasarkan dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, terlihat jelas jika Tergugat tidak akan lagi memenuhi kewajibannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1240 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa tuntutan Penggugat yang menuntut agar perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 15 April 2014 (bukti **P-1**) adalah batal terhadap perjanjian perikatan jual beli yang dibuat pada tanggal 15 April 2014 adalah beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan, karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **Petitum nomor 6 (enam)** dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **Petitum nomor 7 (enam)** Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar total kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 1.922.360.000,00 (satu milyar sembilan ratus dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah), dengan perincian kerugian *Materiil* sebesar Rp 758.860.000,00 (tujuh ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) ditambah kerugian *Imateriil* sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan terhadap tuntutan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah terbukti dan dinyatakan melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian yang mengikat Tergugat, dan tidak dilaksanakannya *prestasi* atau kewajiban oleh Tergugat bukan disebabkan oleh hal-hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1244 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta akibat Tergugat, Tergugat *wanprestasi* terhadap perjanjian dengan Penggugat telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar kerugian yang diderita oleh

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah beralasan menurut hukum, namun mengenai total jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim tidak sependapat dan akan melakukan perhitungan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai jumlah kerugian *Materiil* yang diderita Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat yang totalnya Rp 758.860.000,00 (tujuh ratus lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), dalam hal ini Majelis Hakim tidak sependapat dengan jumlah tersebut, karena untuk Kerugian Penggugat tidak dapat menikmati ruko yang telah dijanjikan oleh tergugat sejak terjadinya perjanjian perikatan jual beli ruko yang dibuat pada tanggal 15 April 2014, sehingga menurut Majelis Hakim kerugian materiil dihitung dengan perincian sebagai berikut:

- Pembayaran uang booking fee sebesar.....Rp 3.500.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap I sebesar.....Rp 40.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap II sebesar.....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap III sebesar....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap IV sebesar....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap V sebesarRp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap VI sebesar....Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap VII sebesar...Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap VIII sebesar...Rp 15.000.000,-
- Pembayaran uang angsuran tahap IX sebesar....Rp 15.000.000,-

Total pembayaran sebesar..... Rp 163. 500.000,-

- terhitung sejak tahun 2013 sampai dengan Tahun 2018. Dengan demikian perhitungan bunga adalah Rp 163.500.000,- X 6% X 6 tahun = Rp 58.860.000,- (lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa mengenai jumlah kerugian *Imateriil* yang diderita Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat yang totalnya Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat terhadap kerugian *imateriil* tersebut tidak dapat diperhitungkan untuk dikabulkan karena di persidangan Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kerugian *imateriil* tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka total jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah

Halaman17dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebatas total kerugian *materiil* sebagaimana telah diperhitungkan di atas yang totalnya ssejumlah Rp. 58.860.000,- (lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa karena tuntutan ganti kerugian Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, namun total kerugian yang dituntut oleh Penggugat tidak dikabulkan sepenuhnya oleh Majelis Hakim, melainkan hanya total menurut perhitungan Majelis Hakim saja yang harus dibayarkan oleh para Tergugat, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **Petitum nomor 7 (tujuh)** dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum 3 (tiga)** yang berkaitan dengan sita jaminan terhadap harta atau barang milik Tergugat sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan dikarenakan terhadap harta atau barang milik Tergugat sebelumnya tidak pernah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Tanjungpandan, sehingga **Petitum 3 (tiga)** cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan dari Penggugat tuntutan agar Tergugat dibebani uang paksa (dwangsom) oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang cukup untuk itu, maka permohonan dan tuntutan tersebut maka petitum No.8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada Petitum ke-9 yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoorbair bij voorrad) ;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 191 ayat (1) R.Bg., maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor : 3 Tahun 2000 maupun SEMA Nomor : 4 Tahun 2001, ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 191 ayat (1) R. Bg,sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat pada Petitum ke-9 tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan diatas ternyata tidak seluruh petitum Penggugat telah dikabulkan, sebagai konsekuensinya maka tuntutan Penggugat pada **Petitum (1) Pertama** harus ditolak, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah **dikabulkan untuk sebagian**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat berada dalam posisi yang kalah, karenanya

Halaman18dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 192 RBg Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 195 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 15 – 04 – 2014 adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak menyelesaikan pembangunan Ruko dan menyerahkannya kepada Penggugat yang seyogyanya telah dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2014;
6. Menyatakan batal terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 15 April 2014 karena Tergugat telah melakukan wanprestasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 58.860.000,- (lima puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).;
8. Menolak Gugatan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp1.036.000,00 (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada hari **Senin** tanggal **8 April 2019** oleh kami, **Hj.ADRIA DWI AFANTI,S.H.M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SYAEFUL IMAM, S.H.**, dan **RINO ARDIAN WIGUNADI, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada **SELASA** tanggal **16 April 2019**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **ERIKA INDRA**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjungpandan, dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat .

Halaman19dari21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN

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 demikian, hal-hal yang berpotensi masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang disajikan. Kami akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

SYAEFUL IMAM, S.H.

Hj.ADRIA DWI AFANTI,S.H.MH.

RINO ARDIAN WIGUNADI, S.H.

PANITERA PENGANTI,

ERIKA INDRA

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya pendaftaran Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK Rp. 85.000,00
3. Biaya PNBPN Rp..... 5.000,00
4. Biaya panggilan Rp 300.000,00
5. Biaya Pemeriksaan setempat Rp 600.000,00
6. Redaksi Rp.... 10.000,00
7. Materai Rp..... 6.000,00

J u m l a h Rp1 036.000,00

(Satu juta tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN

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 demikian, mengingat sifat dan fungsi peradilan yang kompleks, serta keterbatasan sumber daya manusia, tidak dapat dihindari terjadinya kesalahan atau kecurangan dalam proses peradilan. Kami akan terus memperbaiki dari waktu ke waktu.

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2019/PN.TDN

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 demikian, terdapat beberapa hal yang belum dapat dikendalikan sepenuhnya, sehingga masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang disajikan. Hal ini akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)