



**PUTUSAN**  
**Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- I. **Susiyanti Alias Susianti**, umur 48 tahun, jenis kelamin : perempuan, tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang/ tanggal 01 Desember 1974, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, alamat tempat tinggal di Kp. Sidomulyo RT.001/RW.013, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, (dahulu bertempat tinggal di Jl. D.I. Panjaitan KM. 7 No. 08 A RT.002/ RW.002, Kelurahan Melayu Kota Piring, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang) Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat I;**
- II. **HERISAM**, jenis kelamin : laki-laki, tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang/tanggal 10 Juli 1978, umur 44 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat tempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 11 RT.001/RW.003, Kelurahan Tanjungpinang Timur, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat II;**
- III. **ELVA SUSANTI**, jenis kelamin : perempuan, tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang/tanggal 15 Juli 1980, umur 42 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat tempat tinggal di Tanjung Buntung Blok A4 No. 03 RT.008/RW.002, Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat III;**
- IV. **BET LELY**, jenis kelamin : perempuan, tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang/ tanggal 6 April 1985, umur 37 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat tempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 23 RT.004/RW.009, Kelurahan Tanjung Unggat, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat IV;**

Halaman 1 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Riawantoro, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor LEMBAGA BANTUAN HUKUM KEPRI, yang berkantor di Jalan Raja Ali Haji No. 71 - 72, Kelurahan Tanjungpinang Timur, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang - Provinsi Kepri berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Januari 2023;

Lawan:

**I. PT. Bening Toya**, beralamat di Komp. Grand Niaga Mas Blok B No. 19, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I;**

**II. Wanda Ariningsih**, jenis kelamin : perempuan, tempat/tanggal lahir : Pemalang/ tanggal 28 Mei 1980, umur 42 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Beverly Garden Blok B6 Nomor 41, RT.002/RW.028, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II;**

**III. Chrisanty Pintaria, S.H.**, Notaris di Tanjungpinang, beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 12, Kelurahan Kampung Bulang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 31 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 1 Februari 2023 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini :

Halaman 2 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



1. Bahwa, Para Penggugat ada memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 17.126 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu seratus dua puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Irian Jaya, RT.002/RW.012, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, terdaftar atas nama 1. Susianti, 2. Herisam, 3. Elva Susanti dan 4. Bet Lely, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, dengan batas-batas sempadan tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Rinando Rinalis/Suhendar;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Longginus;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan;

2. Bahwa, pada tanggal 12 Pebruari 2014, Penggugat II bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV sebagai Pihak Pertama (pemilik lahan) dengan Tergugat II sebagai Pihak Kedua yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bening Toya (Tergugat I) sebagai pengembang, dihadapan Chrisanty Pintaria, S.H., Notaris di Tanjungpinang (Turut Tergugat) telah menandatangani kesepakatan perjanjian bangun bagi rumah, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014;

3. Bahwa, adapun yang menjadi obyek dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 adalah sebidang tanah hak milik seluas 17.126 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu seratus dua puluh enam meter persegi), berikut segala sesuatu yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap termasuk segala sesuatu yang telah ada dan yang ada dikemudian hari, yang terletak dan diuraikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, terdaftar atas nama 1. Susianti, 2. Herisam, 3. Elva Susanti dan 4. Bet Lely, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang;

4. Bahwa, dalam perjanjian kerjasama tersebut disepakati bahwa Para Penggugat sebagai penyedia lahan/pemilik tanah dan Tergugat I selaku pengembang, dimana Para Penggugat akan mendapatkan 20% (dua puluh

Halaman 3 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



- persen) dan Tergugat I akan mendapatkan 80% (delapan puluh persen) dari jumlah keseluruhan unit rumah yang akan dibangun diatas lahan tanah seluas 17.126 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu seratus dua puluh enam meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, terdaftar atas nama 1. Susianti, 2. Herisam, 3. Elva Susanti, dan 4. Bet Lely yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang;
5. Bahwa, Tergugat II selaku Direktur Umum dan Direktur PT. Bening Toya telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Tanjungpinang Nomor 2422 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang pada pokoknya diberikan izin untuk pembangunan **Perumahan Villa Bukit Mas** type 36/84 sebanyak 102 unit diatas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2022, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, dengan luas tanah 17.126 M<sup>2</sup> a.n. Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 157, tanggal 12 Pebruari 2014;
6. Bahwa, pada tanggal 29 Juni 2016, Para Penggugat dan Tergugat II yang bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bening Toya sepakat untuk merubah Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014, dan selanjutnya perjanjian kerjasama bangun bagi antara Para Penggugat dengan Tergugat II di adendum menjadi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat di Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang ( Turut Tergugat);
7. Bahwa, dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 terjadi perubahan luas tanah yang menjadi obyek perjanjian kerjasama bangun bagi yang semula seluas 17.126 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu seratus dua puluh enam meter persegi) berkurang menjadi seluas 7.367 M<sup>2</sup> (tujuh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, terdaftar atas nama 1. Susianti, 2. Herisam, 3. Elva Susanti dan 4. Bet Lely, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang;
8. Bahwa, antara Para Penggugat selaku pihak pertama dengan Tergugat II yang bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bening Toya selaku

Halaman 4 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



pihak kedua dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 telah disepakati hal-hal yang menjadi kewajiban Tergugat I selaku pengembang, yakni sebagai berikut :

- a. Jangka waktu penyelesaian bangunan pihak pertama tersebut sesuai spesifikasi adalah 24 (dua puluh empat bulan) terhitung sejak akta ini ditandatangani, sehingga apabila lewat dari waktu yang ditentukan bagian pihak pertama belum selesai dikerjakan, maka pihak kedua akan dikenakan denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan;
  - b. Semua perijinan rekomendasi yang diperlukan sehubungan dengan pembangunan dimaksud, termasuk antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diurus oleh pihak kedua atas biaya pihak kedua;
  - c. Pemecahan pajak bumi dan bangunan atas tanah akan diurus dan dibayar oleh pihak kedua, dan pembangunan akan dilakukan oleh pihak kedua dengan menggunakan kredit konstruksi dari bank yang akan menyetujui;
9. Bahwa, setelah dilakukan pemecahan/pemisahan keatas nama Para Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2022 (Sertipikat Induk), selanjutnya Tergugat II yang bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bening Toya (Tergugat I) telah mengajukan permohonan kredit KYG kepada PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, dengan jaminan tanah milik Para Penggugat, berdasarkan sertipikat hak milik dibawah ini :
- 9.1. Sertipikat Hak Milik **No. 18501 s/d No. 18503 dan No. 18505 s/d No. 18507**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertipikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
  - 9.2. Sertipikat Hak Milik **No. 18510 s/d No. 18518**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertipikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
  - 9.3. Sertipikat Hak Milik **No. 18521 s/d No. 18529**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertipikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
  - 9.4. Sertipikat Hak Mili k **No. 18530, No. 18531, No. 18534, No. 18535**,





- dan **No. 18537 s/d No. 18539**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.5. Sertipikat Hak Milik **No. 18541, No. 18543, No. 18545, No. 18546 dan No. 18547**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.6. Sertipikat Hak Milik **No. 18551, No. 18543 s/d No. 18559**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.7. Sertipikat Hak Milik **No. 18560, No. 18561, No. 18563 s/d No. 18567 dan No. 18569**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.7. Sertipikat Hak Milik **No. 18570 s/d No. 18573, No. 18575, dan No. 18577 s/d 18579**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.8. Sertipikat Hak Milik **No. 18580 s/d No. 18586, No. 18588 dan No. 18589**, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
- 9.10. Sertipikat Hak Milik No. 18590 s/d No. 18592, No. 18595, No. 18596, No. 18598 dan No. 18599, atas nama Susianti, Herisam, Elva Susanti dan Bet Lely, dengan luas tanah masing-masing sertifikat seluas 84 M<sup>2</sup>;
10. Bahwa, PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam atas permohonan kredit KYG yang diajukan oleh Tergugat II yang bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Bening Toya (Tergugat I) yang telah dicairkan pinjamannya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang semuanya dialirkan ke rekening PT. Bening Toya (Tergugat I), dimana dana pinjaman tersebut peruntukannya akan dipergunakan untuk modal pembangunan Perumahan Villa Bukit Mas;
11. Bahwa, setelah terbangun beberapa unit rumah type 36, Tergugat I yang bertanggungjawab menyelesaikan pembangunan Perumahan Bukit Villa Mas telah menjual 6 (enam) unit rumah yang telah siap ditempati kepada beberapa pembeli, namun setelah itu Tergugat I tidak meneruskan pembangunan Perumahan Bukit Villa Mas sehingga proyek bangunan menjadi terlantar dan kredit pinjaman Tergugat I tidak pernah dibayar,



sehingga tanah hak milik Para Penggugat yang dijadikan jaminan/agunan hutang Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam terancam akan hilang karena kredit macet, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

12. Bahwa, Tergugat II sebagai representasi dari PT. Bening Toya (Tergugat I) selaku pengembang ternyata tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah di adendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016. Demikian pula, akibat tidak terlaksananya prestasi tersebut, telah merugikan Para Penggugat selaku pemilik tanah, karena kesepakatan bahwa Para Penggugat selaku pemilik tanah akan menerima 20 % (dua puluh persen) dari jumlah keseluruhan unit rumah yang akan dibangun diatas lahan tanah seluas 7.367 M<sup>2</sup> (tujuh ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009 tidak terlaksana;
13. Bahwa, kerugian lain yang diderita dan dialami oleh Para Penggugat adalah bahwa Tergugat II yang bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur mewakili PT. Bening Toya (Tergugat I) telah mengikat perjanjian kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, dan dana pinjaman yang telah dicairkan adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah hak milik Para Penggugat;
14. Bahwa, kredit yang diperoleh Tergugat I dari PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam tersebut yang peruntukannya untuk membiayai pembangunan Perumahan Villa Bukit Mas, ternyata tidak dilaksanakan dengan itikad baik, hal ini ternyata dari tidak diteruskannya pembangunan Perumahan Villa Bukit Mas, sehingga proyek bangunan menjadi terlantar dan kredit pinjaman Tergugat I juga tidak dibayar sehingga terjadi kredit macet;
15. Bahwa, meskipun tagihan dan somasi yang layangkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam hanya kepada PT. Bening Toya (Tergugat I) karena posisinya sebagai Debitor (nasabah), namun PT. Bening Toya (Tergugat I) tidak dirugikan, karena yang dijadikan sebagai jaminan utang adalah tanah milik Para Penggugat. Di sisi

Halaman 7 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



lain adanya perjanjian kerjasama bangun bagi ini Tergugat I dan Tergugat II telah mendapatkan manfaat ekonomi karena telah menjual 6 (enam) unit rumah type 36 di Perumahan Villa Bukit Mas kepada 6 (enam) orang pembeli;

16. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak melaksanakan isi kesepakatan dengan prestasi mereka, sementara Para Penggugat telah menyerahkan tanah miliknya untuk dijadikan sebagai Perumahan Villa Bukit Mas sebagai obyek dalam perjanjian kerjasama bangun bagi tersebut, bahkan Tergugat I dan Tergugat II telah mendapatkan keuntungan mereka sendiri, sedangkan pembangunan Perumahan Villa Bukit Mas berdasarkan perjanjian kerjasama tersebut terbengkalai;
17. Bahwa, bahkan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam telah melakukan 3 (tiga) kali somasi kepada pihak PT. Bening Toya (Tergugat I) berdasarkan keterangan yang diberikan oleh pihak PT. bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam untuk melunasi utang pokok berikut bunga dan dendanya, dimana utang tersebut jika tidak dilunasi, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam akan melaksanakan hak parate eksekusinya atas tanah tempat lokasi Perumahan Villa Bukit Mas yang dijadikan sebagai jaminan utang PT. Bening Toya, maka dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah nyata melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah diaddendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, yang kedua akta tersebut dibuat oleh Notaris Chrisanty Pintaria, S.H. (Turut Tergugat), di Tanjungpinang;
18. Bahwa, suami Penggugat I yang bernama Budi Prasetyo sebagai Pelapor pernah mendatangi Kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang, yang berkantor di Gedung Sultan Mahmud Riayat Syah B1 Lt.3 Tanjungpinang untuk membuat permohonan penyelesaian sengketa konsumen terhadap PT. Bening Toya sebagai Terlapor, sebagaimana Surat Permohonan Penyelesaian Sengketa Nomor Register 03/REG/BPSK-TPI/ IX/2022, tertanggal 5 September 2022;
19. Bahwa, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang atas permohonan penyelesaian

Halaman 8 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang dimohonkan oleh suami Penggugat I yang bernama Budi Prasetyo sebagai Pelapor tersebut, selanjutnya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang telah melakukan pemanggilan sebanyak 3 (tiga) kepada PT. Bening Toya untuk dilakukan pra sidang, yakni :

- Surat Panggilan Pra Sidang No. 06/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, tanggal 13 September 2022;
- Surat Panggilan Pra Sidang No. 08/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, Tanggal 19 September 2022;
- Surat Panggilan Pra Sidang No. 09/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, tanggal 30 September 2022;

20. Bahwa, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara patut dan layak terhadap PT. Bening Toya selaku pelaku usaha (Terlapor) untuk hadir pada Pra Sidang I pada tanggal 16 September 2022, Pra Sidang II pada tanggal 23 September 2022 dan Pra Sidang III pada tanggal 4 Oktober 2022, namun PT. Bening Toya tidak pernah hadir memenuhi panggilan tersebut, sehingga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang dengan suratnya Nomor : 7/BPSK-TPI/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022, perihal : Tindak Lanjut Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang ditujukan kepada Budi Prasetyo sebagai Pelapor, maka kepada Pelapor terhadap sengketa konsumen yang dilaporkannya dapat menyelesaikan sengketa dimaksud di luar Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

21. Bahwa, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) kepada Para Penggugat atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah diaddendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., (Turut Tergugat) di Tanjungpinang;

22. Bahwa, Pasal 1266 KUHPdata telah meletakkan suatu fondasi yang menyatakan bahwa dalam perjanjian yang bertimbal balik, syarat batal dianggap selalu dicantumkan di dalam persetujuan, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya;

Halaman 9 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg

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



23. Bahwa, terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melaksanakan isi kesepakatan (prestasi) dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah diadendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang, batal dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
24. Bahwa, dalam gugatan ini Para Penggugat meminta dibatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 88, tanggal 22 Maret 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016. Dalam hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Sedangkan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi memiliki hak opsi untuk memaksa pihak lawannya untuk memenuhi prestasinya atau menuntut pembatalan dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga;
25. Bahwa, oleh karena PT. Bening Toya (Tergugat I) telah menunggak kewajiban membayar hutang kepada PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merugikan Para Penggugat karena yang menjadi jaminan adalah 76 (tujuh puluh enam ) sertifikat hak milik atas tanah-tanah milik Para Penggugat, yang terletak di Jalan R. A. Kartini, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, atas nama 1. Susianti, 2. Herisam, 3. Elva Susanti, 4. Bet Lely, sehingga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil yang dialami Para Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);



26. Bahwa, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menjatuhkan putusan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini;
27. Bahwa, untuk menjamin gugatan Para Penggugat agar tidak sia-sia maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat II baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang akan Para Penggugat mohonkan tersendiri dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
28. Bahwa, gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna, karenanya patut untuk dikabulkan seluruhnya dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000, maka cukup beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
29. Bahwa, Para Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Penggugat kemukakan diatas maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang;



3. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang, batal dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diletakkan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara ini terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menyatakan putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voerbar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya diatas, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 22 Februari 2023, tertanggal 22 Februari 2023, serta panggilan Umum tertanggal 4 Mei 2023, namun tidak pernah hadir dipersidangan, dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, sedang tidak diketahui bahwa tidak hadirnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya, maka pemeriksaan ini tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) ;

Halaman 12 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Para Penggugat, yang mana Kuasa Para Penggugat mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

1. Pada angka 9 surat gugatan tertulis tanggal 22 Desember 2022, di ubah menjadi tanggal 22 Desember 2009;
2. Pada angka 17 surat gugatan tertulis telah melakukan 3 (tiag) kali somasi, diubah menjadi 3 (tiga) kali somasi;
3. Pada angka 23 surat gugatan tertulis nomor : 157, tanggal 157, tanggal 12 Februari 2014, diubah menjadi nomor : 157, tanggal 12 Februari 2014;
4. Pada angka 24 surat gugatan tertulis Para Penggugat meminta dibatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 88, tanggal 22 Maret 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, diubah menjadi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dalam rangka membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat bermaterai cukup, diberi tanda P.1 sampai dengan P.22 sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Tanjungpinang atas nama SUSIYANTI, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK). 2172024112740002, diberi tanda bukti : P – 1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 471./09/7.2.8.02/2023, tanggal 30 Januari 2023, atas nama SUSIYANTI, yang diterbitkan oleh Kelurahan Batu IX, diberi tanda bukti : P – 2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Tanjungpinang atas nama HERISAM, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK). 2172041007780001, diberi tanda bukti : P – 3;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Batam atas nama ELVA SUSANTI, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK). 1771065507800003, diberi tanda bukti : P – 4;

Halaman 13 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg

#### 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. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Tanjungpinang atas nama BET LELY, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK). 2172044604850001, diberi tanda bukti : P – 5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 9857/Batu Sembilan, tanggal 22 Desember 2009, Surat Ukur No. 08132/2009, tanggal 22 Desember 2009, atas nama 1. SUSIANTI, 2. HERISAM, 3. ELVA SUSANTI dan 4. BET LELY, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 6;
7. Fotocopy Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Februari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan CHRISANTY PINTARIA, SH, Notaris di Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 7;
8. Fotocopy Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan CHRISANTY PINTARIA, SH, Notaris di Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 8;
9. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 2422 Tahun 2015, tanggal 01 September 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 9;
10. Fotocopy Siteplan Perumahan Villa Bukit Mas, diberi tanda bukti : P – 10;
11. Fotocopy Surat Panggilan Pra Sidang No. 06/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, tanggal 13 September 2022 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 11;
12. Fotocopy Surat Panggilan Pra Sidang No. 08/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, tanggal 19 September 2022 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 12;
13. Fotocopy Surat Panggilan Pra Sidang No. 09/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/IX/2022, tanggal 30 September 2022 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti : P – 13;
14. Fotocopy Surat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Kepulauan Riau Wilayah Kerja Kota Tanjungpinang Nomor : 7/BPSK-

Halaman 14 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TPI/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022, perihal : Tindak Lanjut Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen, diberi tanda bukti : P – 14;

15. Fotocopy Daftar nomor-nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah dijadikan jaminan/agunan oleh PT. BENING TOYA atas pinjamannya kepada PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Perseroi) Tbk Kantor Cabang Batam, diberi tanda bukti : P – 15;

16. Fotocopy Foto-foto Perumahan Villa Bukit Mas, yang terletak di Jl. Irian Jaya RT.002/ RW.003, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang yang pekerjaan pembangunannya ditelantarkan dan tidak dikerjakan lagi oleh PT. BENING TOYA, diberi tanda bukti : P – 16;

17. Fotocopy Foto-foto Perumahan Villa Bukit Mas, yang terletak di Jl. Irian Jaya RT.002 / RW.003, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang yang pekerjaan pembangunannya ditelantarkan dan tidak dikerjakan lagi oleh PT. BENING TOYA, diberi tanda bukti : P – 17;

18. Fotocopy Foto-foto Perumahan Villa Bukit Mas, yang terletak di Jl. Irian Jaya RT.002 / RW.003, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang yang pekerjaan pembangunannya ditelantarkan dan tidak dikerjakan lagi oleh PT. BENING TOYA, diberi tanda bukti : P – 18;

19. Fotocopy Surat dari Lembaga Bantuan Hukum Kepri Nomor : 001/SHM/LBH-KEPRI/II/2023, tanggal 27 Pebruari 2023, perihal : Sertipikat Hak Milik (Agunan) Atas Kredit Macet PT. Bening Toya, yang ditujukan kepada Direktur PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam, diberi tanda bukti : P – 19;

20. Fotocopy Tanda Terima Surat dari Lembaga Bantuan Hukum Kepri Nomor : 001/SHM/LBH-KEPRI/II/2023, tanggal 27 Pebruari 2023, diberi tanda bukti : P – 20;

21. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 18497/Batu Sembilan, tanggal 02 Mei 2016, Surat Ukur No. 17005/Batu IX/2016, tanggal 22 April 2016, atas nama 1. SUSIANTI, 2. HERISAM, 3. ELVA SUSANTI dan 4. BET LELY, yang

Halaman 15 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg

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



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti :  
P – 21;

22. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 18533/Batu Sembilan, tanggal 02 Mei 2016, Surat Ukur No. 17041/Batu IX/2016, tanggal 22 April 2016, atas nama 1. SUSANTI, 2. HERISAM, 3. ELVA SUSANTI dan 4. BET LELY, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, diberi tanda bukti :  
P – 22;

Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-6, P-9, P-10 dan P-15 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti diatas, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. saksi SURYA EFENDI;

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan suami Penggugat I yang bernama Budi Prasetyo dan pekerjaannya membuat kusen;
- 
- Bahwa yang menjadi pokok gugatan ini adalah istri Budi Prasetyo punya lahan dekat patung seribu di KM.13, namun saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Susianti, namun asal usul tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Susianti (Penggugat I) dengan Wanda ada kerjasama bangun bagi perumahan di Jl. Irian diatas tanah Susianti tersebut;
- Bahwa Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani di tahun 2014 dan pembangunan 102 unit rumah;
- Bahwa kegiatan pengerjaannya pernah ada tapi sekarang sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjiannya, karena saksi diberitahu Budi Prasetyo;

Halaman 16 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



- Bahwa keadaan pembangunannya sekarang rumah sudah dibangun 48 unit tetapi tidak selesai, yang selesai hanya 8 unit;
- Bahwa IMB bangunan ada dan yang membangun adalah PT. Bening Toya, saksi tahu dari cerita Budi Prasetyo;
- Bahwa Budi Prasetyo mengatakan pengembang perumahan tersebut tidak ada lagi;
- Bahwa perumahan tersebut sudah ada yang terjual sebanyak 6 unit yang sudah selesai dan sudah ditempati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa pengembangnya tidak ditempati;
- Bahwa sertifikat induk sudah dipecah menjadi 102 unit dan atas nama siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa menurut cerita Budi Prasetyo yang melakukan pemecahan sertifikat tersebut adalah PT. Bening Toya;
- Bahwa Budi mengatakan bahwa 76 sertifikat di jaminkan ke bank BTN Syariah Batam oleh PT. Bening Toya dan sisa 24 sertifikat dipegang pemilik lahan yaitu keluarga bu Susi 24 Unit;

2. saksi SLAMET;

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan suami Penggugat I yang bernama Budi Prasetyo dan pekerjaannya membuat kusen;
- Bahwa yang menjadi pokok gugatan ini adalah istri Budi Prasetyo punya lahan dekat patung seribu di KM.13, namun saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Susianti, namun asal usul tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Susianti (Penggugat I) dengan Wanda ada kerjasama bangun bagi perumahan di Jl. Irian diatas tanah Susianti tersebut;
- Bahwa Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani di tahun 2014 dan pembangunan 102 unit rumah;

Halaman 17 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



- Bahwa kegiatan pengerjaannya pernah ada tapi sekarang sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjiannya, karena saksi diberitahu Budi Prasetyo;
- Bahwa keadaan pembangunannya sekarang rumah sudah dibangun 48 unit tetapi tidak selesai, yang selesai hanya 8 unit;
- Bahwa IMB bangunan ada dan yang membangun adalah PT. Bening Toya, saksi tahu dari cerita Budi Prasetyo;
- Bahwa Budi Prasetyo mengatakan pengembang perumahan tersebut tidak ada lagi;
- Bahwa perumahan tersebut sudah ada yang terjual sebanyak 6 unit yang sudah selesai dan sudah ditempati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa pengembangnya tidak ditempati;
- Bahwa sertifikat induk sudah dipecah menjadi 102 unit dan atas nama siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa menurut cerita Budi Prasetyo yang melakukan pemecahan sertifikat tersebut adalah PT. Bening Toya;
- Bahwa Budi mengatakan bahwa 76 sertifikat di jaminkan ke bank BTN Syariah Batam oleh PT. Bening Toya dan sisa 24 sertifikat dipegang pemilik lahan yaitu keluarga bu Susi 24 Unit;
- Bahwa pinjaman PT. Bening Toya ke bank sebanyak 1,8 Milyar, Budi Prasetyo, mendapat kurang lebih 350 juta;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 31 Mei 2023, selanjutnya menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, melainkan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan baik keterangan saksi-saksi, surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita

*Halaman 18 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg*





acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil/ kuasanya, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Tergugat harus dinyatakan TIDAK HADIR (verstek) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 149 (1) Rbg, dinyatakan terhadap Tergugat yang telah dilakukan pemanggilan secara sah namun tetap tidak hadir, maka gugatan dapat diterima tanpa hadirnya Tergugat, kecuali apabila gugatan itu melawan hak dan tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dinyatakan tidak hadir, tidak dengan sendirinya merupakan alasan bagi dikabulkannya gugatan ini, sehingga kini harus dipertimbangkan apakah gugatan tersebut beralasan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan isi kesepakatan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah diadendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016, sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-22 serta 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa bahwa dari keadaan persidangan yang tidak terdapat bantahan dari Para Tergugat, yang dibuktikan dengan ketidakhadiran Para Tergugat ataupun ada bantahan secara tertulis yang diajukan di muka persidangan, maka Majelis Hakim selanjutnya akan memberikan pertimbangan apakah dalil gugatan Para Penggugat layak dan tepat untuk dikabulkan atau tidak;

*Halaman 19 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg*



Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak memenuhi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 yang telah diadendum dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 (surat bukti P – 7 dan P – 8), maka untuk efektif dan efisiennya putusan ini, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang kedua Akta tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan surat bukti lain yang diajukan para Penggugat yang ada relevansinya dengan akta-akta tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1313 KUHPerdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian ;
2. Adanya kecakapan pihak-pihak yang membuat perjanjian ;
3. Ada Sebab tertentu ;
4. Ada sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa persetujuan kehendak yang dibuat para pihak tersebut sifatnya bebas tanpa ada tekanan maupun paksaan yang mana menurut KUHPerdata, untuk dapat meminta dibatalkan atau diminta pembatalannya suatu tindakan hukum (kesepakatan/perjanjian), adalah dengan membuktikan adanya cacat kehendak dalam perbuatan tersebut yang disebabkan oleh adanya :

1. Paksaan (dwang), diatur dalam pasal 1322 KUHPerdata ;
2. Kekeliruan (dwaling), diatur dalam pasal 1323 KUHPerdata ;
3. Penipuan (bedrog), diatur dalam pasal 1328 KUHPerdata ;



Menimbang, bahwa sudah menjadi doktrin bahwa seseorang dianggap wanprestasi apabila :

1. Tidak melakukan yang diperjanjikan ;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya ;
3. Melakukan yang diperjanjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1276 KUHPerdara, orang yang dirugikan akibat Wanprestasi dapat menuntut kepada pihak yang melakukan Wanprestasi untuk :

1. Melaksanakan perjanjian ;
2. Melaksanakan perjanjian disertai membayar ganti rugi ;
3. Membayar ganti rugi ;
4. Membatalkan perjanjian ;
5. Membatalkan perjanjian disertai ganti rugi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat bukti P – 7 adalah berupa foto copy Akta Perjanjian nomor 157 tanggal 12 Februari 2014 yang dibuat oleh Chrisanty Pintaria, Notaris di Tanjung Pinang, antara Para Penggugat selaku Pemilik Lahan dengan Wanda Ariningsih (Tergugat II) selaku Pengembang, untuk membangun rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik nomor 9857, seluas 17.126 M2 (tujuh belas ribu seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Para Penggugat, dengan pembagian Para Penggugat selaku pemilik tanah akan mendapatkan 20 % (dua puluh persen) dari jumlah keseluruhan unit rumah, sedangkan Wanda Ariningsih (Tergugat II) mendapatkan 80 % dari jumlah keseluruhan unit rumah, jangka waktu penyelesaian pembangunan adalah 16 (enam belas) bulan terhitung sejak Akta ditandatangani;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak membuat surat perjanjian baru yaitu surat bukti tertanda P – 8 adalah berupa foto copy Akta Perjanjian nomor 77 tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh Chrisanty Pintaria, Notaris di Tanjung Pinang, antara Para Penggugat selaku Pemilik Lahan dengan Wanda Ariningsih (Tergugat II) selaku Pengembang, untuk membangun rumah diatas



tanah Sertifikat Hak Milik nomor 9857, seluas 7.367 M2 (tujuh ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Para Penggugat, dengan pembagian Para Penggugat selaku pemilik tanah akan mendapatkan 20 % (dua puluh persen) dari jumlah keseluruhan unit rumah, sedangkan Wanda Ariningsih (Tergugat II) mendapatkan 80 % dari jumlah keseluruhan unit rumah, jangka waktu penyelesaian pembangunan adalah 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak Akta ditandatangani;

Menimbang, bahwa menurut Sudikno dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” hal.124, menerangkan bahwa suatu Akta Otentik mempunyai kekuatan Pembuktian sebagai berikut :

- Kekuatan Pembuktian Lahir, dalam arti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai dibuktikan sebaliknya ;
- Kekuatan Pembuktian Formil, dalam arti : membuktikan kebenaran daripada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan Pejabat, dalam hal ini yang telah pasti adalah mengenai tanggal dan tempat akta dibuat dan tandatangan ;
- Kekuatan pembuktian Materil, dalam arti membuktikan kebenaran daripada isi akta tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis terhadap surat bukti tertanda P.8 diatas, telah jelas tergambar bahwa surat bukti tersebut secara lahirnya tampak sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, sesuai dengan format yang ditentukan sehingga membuktikan adanya kebenaran mengenai tanggal dan tempat akta dibuat dan ditandatangani, maka surat bukti tertanda P.8 tersebut sebagai Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian Lahir dan kekuatan pembuktian Formil, dan selama persidangan berlangsung, tidak ada bukti tentang ketidak benaran Akta tersebut secara Materiel, sehingga Majelis berpendapat bahwa surat bukti P -8 tersebut juga mempunyai kekuatan pembuktian Materiel;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata dan pasal 285 Rbg, yang menyatakan bahwa “Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya,” Sempurna dalam arti Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus



perkara berdasarkan alat bukti Akta Otentik, Mengikat dalam arti Hakim terikat dengan alat bukti Akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi tahu Para Penggugat dengan Wanda ada perjanjian kerjasama bangun bagi perumahan sebanyak 102 unit rumah di Jl. Irian diatas tanah Susianti yang di tanda tangani di tahun 2014 dan diperbaharui tahun 2016, bahwa kegiatan pengerjaan pembangunan rumah pernah ada tapi sekarang sudah tidak ada lagi, Bahwa keadaan pembangunannya sekarang rumah sudah dibangun 48 unit tetapi tidak selesai, yang selesai hanya 8 unit, dihubungkan dengan surat bukti tertanda P-16, P-17 dan P-18 berupa foto-foto pembangunan perumahan yang terbengkalai, sehingga terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan Akta Perjanjian nomor 77 tanggal 29 Juni 2016 (surat bukti P-8) dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak Akta ditandatangani;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), sehingga bukti-bukti lain yang diajukan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan petitum gugatan Para Penggugat angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Para Penggugat angka 3 dan angka 4, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan pasal 1276 KUHPdata, dengan dikabulkannya petitum Para Penggugat angka 2, maka Petitum angka 3 dan angka 4 ini dapat dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 5 yang mohon agar Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini, menurut pendapat Majelis oleh karena kepada Tergugat I dan Tergugat II telah dihukum, maka tidak perlu ada perintah mematuhi, sehingga petitum Para Penggugat angka 5 ini dapat dikabulkan dengan perbaikan hanya terhadap Turut Tergugat sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;





Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 6, oleh karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 7 yang mohon agar di jatuhkan putusan serta merta, majelis berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak terpenuhi syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR, maka petitum ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka petitum angka 8 harus dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum Para Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Memperhatikan pasal 149 (1) RBg jo. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara jo. pasal 1276 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian secara Verstek ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji) atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 157, tanggal 12 Pebruari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 77, tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Chrisanty Pintaria, S.H., di Tanjungpinang, batal demi hukum;

*Halaman 24 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg*



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.517.000,- (satu juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada hari Senin tanggal 19 Juni 2023 oleh kami BOY SYAILENDRA, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, ANGGALANTON BOANG MANALU, SH, MH dan WIDODO HARIAWAN, SH. MH masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Juni 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh SAPTA PUTRA SEMBIRING, SH, MH Panitera Pengganti, dan di hadiri oleh Kuasa Penggugat, dan tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim anggota

Hakim Ketua Majelis

ANGGALANTON BOANG MANALU, SH, MH

BOY SYAILENDRA, SH

WIDODO HARIAWAN, SH. MH

Panitera Pengganti

SAPTA PUTRA SEMBIRING, SH, MH

**Perincian Biaya :**

-	Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
-	Biaya proses	Rp.	75.000,-
-	PNBP panggilan I Penggugat	Rp.	10.000,-
-	PNBP panggilan I Tergugat	Rp.	30.000,-

Halaman 25 dari 26 Putusan perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tpg



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

-	Materai	Rp. 10.000,-
-	Redaksi	Rp. 10.000,-
-	Panggilan	Rp. <u>1.352.000,-</u>

Jumlah

-----  
Rp. 1.517.000,- *-(satu juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah)*