



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ANGGA RAHYU SHAPUTRA, selaku **Direktur PT RAHYU SINERGI** berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 37 yang dibuat oleh Notaris MEGAWATI, S.H., M.Kn dengan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-22561.AH.01.01.TH.2013 tanggal 29 April 2013, yang telah diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. RAHYU SINERGI, yang dibuat dihadapan Notaris IVO FINDRIANI, S.H, No. 49 tanggal 22 November 2018 yang mana perubahan tersebut telah tercatat dengan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0268027 tanggal 27 Nopember 2018, dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 15 dibuat dihadapan Notaris IVO FINDRIANI, S.H., pada tanggal 30 Januari 2019 dengan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0005963.AH.01.02.Tahun 2019 berkedudukan di Kota Pekanbaru dan berkantor Jalan Srikandi, Blok. W, No. 4 Widyagraha II, Kelurahan Delima Kec. Bina Widya, Kota Pekanbaru-Riau.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **ARLEN SAGITA, S.H.** , 2. **ANGKI MEI PUTRA, S.H.**, dan 3. **ROMI DED HASRI, S.H.** Advokat dan *Legal Counsultance* pada **ADJUSTICE LAW FIRM** yang beralamat Kantor di **Jl. Soekarno Hatta No. 283, Desa Kubang Jaya, Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar, Propinsi Riau. No. Telp. / Hp. 081277870306**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 150/SK/Pdt/2024/PN Pbr tertanggal 7 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

1. **URIN**, Lahir di Kubang Jaya, tanggal 25 Desember 1958, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Dusun II Keramat Sakti, RT 004 RW 001, Desa Kubang Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **FITRI NELI**, tempat tanggal lahir Danau Bingkuang, 27 Juni 1982, umur 40 Tahun, Agama Islam, tempat tinggal di Danau Bingkuang RT 002, RW 001

Halaman 1 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

Desa Pulau Permai, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Untuk selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama disebut
sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan alat bukti
surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober
2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru
pada tanggal 25 Januari 2024 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr, telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA :

1. Bahwa Penggugat adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan bergerak dibidang Pembangunan Rumah;
2. Bahwa Tergugat I adalah Pemilik Sebidang Tanah seluas 10.860 M2 yang terletak di Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dengan Surat Dasar Nomor : 341/SM/SM/1982 yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 06333/Sidomulyo Barat dan Surat Ukur Nomor 06520/Sidomulyo Barat/2018 tertanggal 19-12-2018;
3. Bahwa Tergugat II pada saat itu adalah istri sah dari Tergugat I;
4. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk melakukan kerja sama Pembangunan Rumah Tempat Tinggal di atas tanah milik Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H di Pekanbaru;
5. Bahwa sebelum adanya kerja sama antara Penggugat dan Para Tergugat, terhadap objek tanah yang sama, Para Tergugat telah melakukan kerjasama dengan Pihak lain yaitu PT. SANUSA BANGUN SUMATERA. Akan tetapi Kerja Sama tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya

Halaman 2 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr

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)



sehingga antara Para Tergugat dan PT. SANUSA BANGUN SUMATERA saling sepakat untuk dibatalkan yang dituangkan dalam Akta Pembatalan Nomor : 215 tertanggal 29-05-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H di Pekanbaru;

6. Bahwa akibat pembatalan perjanjian antara Para Tergugat dengan Pihak PT. SANUSA BANGUN SUMATERA, Para Tergugat diharuskan membayar sejumlah uang sebagai kompensasi atas biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. SANUSA BANGUN PERSADA;

7. Bahwa untuk membayar biaya kompensasi tersebut di atas Para Tergugat memperoleh pinjaman dari Penggugat yaitu sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 17 Mei 2019 dan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan pada tanggal 29 Mei 2019 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai oleh Penggugat;

8. Bahwa kemudian barulah dibuat Perjanjian baru antara Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan Pembangunan rumah di atas tanah Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor 5 tertanggal 17 Juni 2019;

9. Bahwa untuk dapat melanjutkan Pembangunan secara sah dan menurut hukum, maka Penggugat telah membeli Hak Pembangunan tersebut dari PT. SANUSA BANGUN PERSADA sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 294/2019 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, S.H., M.Kn., M.H.;

10. Bahwa selanjutnya, dalam Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H antara Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat akan melakukan kerja sama Membangun Rumah Permanen sejumlah 60 (enam puluh) unit rumah di atas tanah Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:

- 6 (enam unit) Rumah Type 50;
- 54 (lima puluh empat) unit rumah Type 40;

11. Bahwa sistem kerja sama yang disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sistem bagi hasil dengan perbandingan 1:3 yang artinya setiap 1 unit untuk Para Tergugat maka 3 Unit untuk Penggugat yang apabila di rincikan maka Para Tergugat berhak atas 1,5 (satu koma lima) unit

Halaman 3 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



rumah permanet type 50 dan 13,5 (tiga belas koma lima) unit rumah permanen type 40;

12. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk menetapkan harga jual rumah per unit Type 50 sebesar Rp. 288.750.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan type 40 sebesar Rp. 213.750.000,- (dua ratus tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Harga tersebut telah dipotong biaya-biaya penjualan sebesar 25%;

13. Bahwa Penggugat harus membayarkan hak-hak Para Tergugat atas rumah tersebut setelah rumah terjual dengan ketentuan setelah terjual rumah type 40 minimal 4 (empat) unit maka Penggugat wajib menyetorkan uang sebesar 1 unit rumah type 40 (empat puluh) kepada Para Tergugat;

14. Bahwa selain itu, dalam perjanjian tersebut, Para Tergugat menjamin bahwa Tergugat I adalah Pemilik dan yang berhak atas bidang tanah tersebut di atas dan karena satu dan lain hal atas tanah tersebut ada sengketa, gugatan dan/atau tuntutan dari pihak lainnya sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan hak-haknya atas tanah tersebut, dan izin pelaksanaan (IP)/ Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak dapat dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka Para Tergugat harus dan segera mengembalikan kepada Penggugat seluruh jumlah uang pinjaman-pinjaman yang telah diterima oleh Para Tergugat dari Penggugat dan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pembangunan rumah tersebut, dengan seketika dan sekaligus lunas atas permintaan Penggugat, yang harganya disesuaikan dengan harga brosur dari rumah tersebut sebagaimana tertuang dalam pasal 8 Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17 Juni 2019;

15. Bahwa selain itu Tergugat I juga menyatakan tidak akan mempersulit dan menghalangi pekerjaan Penggugat termasuk hal-hal menyangkut masuknya listrik ke Perumahan ataupun keluar masuknya kendaraan perusahaan ke kompleks perumahan dengan cara dan bentuk apapun serta Tergugat I berjanji akan mendukung terhadap pembangunan rumah dimaksud termasuk marketing, calon nasabah-nasabah baik yang sudah tinggal di sana maupun yang belum serta termasuk stake holder Perumahan sesuai dengan surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 9 September 2021;

Halaman 4 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



16. Bahwa Faktanya Penggugat hampir setiap waktu mendapatkan gangguan pada saat pembangunan rumah dari Tergugat I diantaranya dengan memblokir jalan keluar masuk kendaraan, membuat keributan di depan calon pembeli sehingga proses akad dibatalkan, dan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang membuat kegiatan pengerjaan pembangunan serta pemasaran rumah jadi terkendala yang akhirnya membawa kerugian bagi Penggugat. Dan atas persoalan itu Tergugat I telah membuat Pernyataan tertanggal 9 September 2021 yang pada intinya menyatakan tidak akan mempersulit dan mengganggu proses pembangunan rumah serta pemasarannya;

17. Bahwa ternyata gangguan tidak hanya berasal dari Tergugat I tetapi juga dari pihak lain yang bernama Nyonya Hefni yang mengaku memiliki hak di atas tanah milik Tergugat I yang kemudian mengirimkan Somasi kepada Penggugat dan Tergugat I yakni somasi I tertanggal 27 Januari 2022, Somasi II tertanggal 4 April 2022 yang disertai pemblokiran terhadap tanah yang kemudian dilanjutkan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Reg. Nomor : 325/Pdt.G/2022/PN.Pbr tertanggal 15 Desember 2022. Yang mana hal ini membuat Penggugat tidak dapat melakukan aktivitas pembangunan rumah dan juga akad kredit dengan pembeli atau calon pembeli sebagaimana mestinya karena dalam tahap sengketa dan diblokir oleh BPN kota Pekanbaru;

18. Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan tidak pernah ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tanah aquo dengan pihak lain tersebut di atas sehingga menghambat proses pembangunan yang secara berkala dari waktu ke waktu tentu saja membawa kerugian yang sangat besar bagi Penggugat dan untuk menghindari kerugian tersebut terus berlanjut maka dengan terpaksa Penggugat akhirnya mengambil keputusan untuk mengadakan perdamaian dengan Nyonya Hefni yang pada pokoknya Penggugat diharuskan membayar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Nyonya Hefni yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 24 tertanggal 06 Mei 2023 dibuat di Hadapan Notaris Kevin Ardian, S.H., S.E., M.Kn Notaris di Pekanbaru yang telah dibayarkan oleh Penggugat;

19. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan-perbuatan yang bersifat mengganggu dengan memblokir jalan keluar masuk kendaraan, membuat keributan di depan calon pembeli sehingga proses

Halaman 5 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



akad dibatalkan, dan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang membuat kegiatan pengerjaan pembangunan serta pemasaran rumah jadi terkendala yang mana puncaknya adalah adanya gangguan dan gugatan dari Pihak lain yang sama sekali tidak ada upaya penyelesaian dari Para Tergugat maka Patutlah dikategorikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) karena sudah melanggar Pasal 8 Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H;

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Para Tergugat wajib membayar ganti rugi sebagaimana diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa

Pasal 1239 :

"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Pasal 1243 :

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

Pasal 1267 :

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

21. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat yaitu kerugian materiil dan immateril. Kerugian Materiil yaitu dihitung dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.927.181.159,- (satu miliar sembilan ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah) yang terkumulasi dari :

- Total Pinjaman Para Tergugat sebesar Rp. 571.100.000,- (lima ratus tujuh puluh satu juga seratus ribu rupiah); dan

Halaman 6 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



- Biaya pengurusan izin-izin pembangunan rumah sebesar Rp. 356.081.159,- (tiga ratus lima puluh enam juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah);
- Biaya damai dengan pihak ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

22. Bahwa sedangkan Kerugian Immateril yang di alami **PENGGUGAT** pada dasarnya tidak dapat diukur dan dinilai dengan uang, namun **PENGGUGAT** dapat mengkompensasikannya dalam bentuk uang, guna memberikan pembelajaran yang baik bagi **PARA TERGUGAT** maupun kepada orang lain sesuai perbuatannya serta demi tegaknya Hukum di Indonesia, sehingga hak-hak orang lain dapat terlindungi, dan kerugian immateriil ini dapat **PENGGUGAT** kompensasikan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

23. Bahwa dengan tidak dibayarnya kerugian **PENGGUGAT** baik kerugian Materiil maupun Immateril sampai dengan saat ini, serta tidak adanya itikad baik dari **PARA TERGUGAT** dalam upaya penyelesaian masalah tersebut maka dengan ini **PENGGUGAT** mohon kepada yang Mulia Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan meletakkan **Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik PARA TERGUGAT** yaitu sebagai berikut :

- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 02 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06957 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 03 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06958 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 14 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06965 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 16 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan

Halaman 7 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06963 a.n PT. RAHYU SINERGI;

24. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Majelis yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*jut voerbaar bij voorraad*) meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet dari pihak Tergugat;

25. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon kepada Majelis yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Cq. Majelis untuk memanggil Para Pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili, serta memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM PETITUM :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan-perbuatan yang bersifat mengganggu dengan memblokir jalan keluar masuk kendaraan, membuat keributan di depan calon pembeli sehingga proses akad dibatalkan, dan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang membuat kegiatan pengerjaan pembangunan serta pemasaran rumah jadi terkendala yang mana puncaknya adalah adanya gangguan dan gugatan dari Pihak lain yang sama sekali tidak ada upaya penyelesaian dari Para Tergugat maka Patutlah dikategorikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) karena sudah melanggar Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materil yang dialami Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.927.181.159,- (satu miliar sembilan ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Halaman 8 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan pada :

- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 02 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06957 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 03 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06958 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 14 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06965 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 16 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06963 a.n PT. RAHYU SINERGI;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan atas gugatan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan aquo;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi dan verzet yang diajukan oleh Tergugat;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang

Halaman 9 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dan tidak hadir dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dan dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir, maka Majelis tidak akan melakukan proses mediasi sebagaimana Perma Nomor 1 Tahun 2016, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap mempertahankan gugatan Penggugat;

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

1. Fotocopy AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNGAN RUMAH TEMPAT TINGGAL DAN PENENTUAN BAGIAN NOMOR : 5 TERTANGGAL 17-06-2019 YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAAT H. MASRIJAL, A.MD., S.H., M.KN., M.H DI PEKANBARU, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy KWITANSI-KWITANSI PINJAMAN PARA TERGUGAT YANG DIAKUMULASIKAN SEBESAR RP. 571.100.000,- (LIMA RATUS TUJUH PULUH SATU JUTA SERATUS RIBU RUPIAH) YANG TERDIRI DARI:., diberi tanda P-2;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 17 Mei 2019;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) tertanggal 29 Mei 2019;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 12 September 2019;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) tertanggal 11 Januari 2020;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) tertanggal 14 Januari 2020;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) tertanggal 22 Februari 2020;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 3 September 2021;
 - Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 November 2021;

Halaman 10 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



3. Fotocopy KUITANSI PEMBAYARAN KEPADA NOTARIS H. MASRIJAL, S.H., M.KN., M.H. UNTUK BIAYA- BIAYA YAITU SEBAGAI BERIKUT., diberi tanda P-3;

1. Akta Jual Beli;
2. Balik Nama SHGB No. 06333/Sidomulyo Barat, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Taman, Kota Pekanbaru;
3. Pajak Penjual dan Pembeli;
4. Biaya Pembuatan Akta Pembatalan;
5. Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan penentuan Bagian;

4. Fotocopy SURAT TAGIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DARI BAPEDA KOTA PEKANBARU SEBESAR RP. 198.536.325,- (SERATUS SEMBILAN PULUH DELAPAN JUTA LIMA RATUS TIGA PULUH ENAM RIBU TIGA RATUS DUA PULUH LIMA RUPIAH), diberi tanda P-4;

5. Fotocopy SURAT TANDA BUKTI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2016, 2017, 2019 DAN 2020 SEBESAR RP. 21.044.834,- (DUA PULUH SATU JUTA EMPAT PULUH EMPAT RIBU DELAPAN RATUS TIGA PULUH EMPAT) DENGAN RINCIAN SEBAGAI BERIKUT., diberi tanda P-5;

- Surat Tanda Bukti Pembayaran Tahun 2016.
- Surat Tanda Bukti Pembayaran Tahun 2017.
- Surat Tanda Bukti Pembayaran Tahun 2019.
- Surat Tanda Bukti Pembayaran Tahun 2020.

6. Fotocopy BERITA ACARA KESEPAKATAN PENENTUAN BLOK RUMAH TERTANGGAL 3 SEPTEMBER 2021, diberi tanda P-6;

7. Fotocopy Surat PERNYATAAN TERGUGAT I TERTANGGAL 9 SEPTEMBER 2021, diberi tanda P-7;

8. Fotocopy BERITA ACARA SERAH TERIMA KUNCI RUMAH TYPE 50 DI BLOK A NO. 01 TERTANGGAL 9 SEPTEMBER 2021, diberi tanda P-8;

9. Fotocopy BERITA ACARA SERAH TERIMA KUNCI RUMAH TYPE 50 DI BLOK A NO. 03 10 APRIL 2022, diberi tanda P-9;

10. Fotocopy BERITA ACARA SERAH TERIMA KUNCI RUMAH TYPE 40 DI BLOK B NO. 10 TERTANGGAL 10 APRIL 2022, diberi tanda P-10;

11. Fotocopy SURAT PEMBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENELITIAN LAPORAN TANGGAL 12 MEI 2022 ATAS LAPORAN POLISI

Halaman 11 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

NOMOR : LP/343/V/2022 TANGGAL 11 MEI 2022 DI POLSEK TAMPAN
DENGAN TERLAPOR TERGUGAT I, diberi tanda P-11;

12. Fotocopy SURAT PEMBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL
PENYELIDIKAN LAPORAN TANGGAL 12 JUNI 2022, diberi tanda P-12;

13. Fotocopy SURAT PEMBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL
PENYELIDIKAN LAPORAN TANGGAL 25 OKTOBER 2022, diberi tanda P-
13;

14. Fotocopy SURAT PEMBERITAHUAN DIMULAINYA PENYIDIKAN
TANGGAL 1 NOVEMBER 2022 ATAS LAPORAN POLISI NOMOR :
LP/343/V/2022 TANGGAL 11 MEI 2022 DENGAN NAMA TERSANGKA
TERGUGAT I, diberi tanda P-14;

15. Fotocopy SOMASI DARI TERGUGAT I TANGGAL 8 JUNI 2022
MELALUI KANTOR HUKUM DAUD PASARIBU, S.H. & ASSOCIATES, diberi
tanda P-15;

16. Fotocopy SOMASI (TEGURAN) DARI TERGUGAT I TANGGAL 9
DESEMBER 2022 MELALUI LAW FIRM YUDI KRISMEN & PARTNER, diberi
tanda P-16;

17. Fotocopy TANDA BUKTI LAPOR NOMOR :
STTPL/1120/X/2022/UNIT III SPKT/RESTA PKU/POLDA RIAU DENGAN
LAPORAN POLISI NOMOR : LP/B/1120/X/2022/SPKT III/ POLRESTA
PEKANBARU/POLDA RIAU TANGGAL 21 OKTOBER 2022, diberi tanda P-
17;

18. Fotocopy SURAT PEMBERITAHUAN PENGHENTIAN
PENYIDIKAN (SP3) ATAS LAPORAN POLISI NOMOR :
LP/B/1120/X/2022/SPKT III/ POLRESTA PEKANBARU/POLDA RIAU
TANGGAL 21 OKTOBER 2022 ATAS NAMA PELAPOR TERGUGAT I DAN
TERLAPOR PENGGUGAT, diberi tanda P-18;

19. Fotocopy SOMASI I DARI NYONYA HEFNI TERTANGGAL 27
JANUARI 2022, diberi tanda P-19;

20. Fotocopy SOMASI II DARI NYONYA HEFNI TERTANGGAL 4
APRIL 2022, diberi tanda P-20;

21. Fotocopy GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DARI
NYONYA HEFNI PERKARA REG. NOMOR : 325/PDT.G/2022/PN.PBR
TERTANGGAL 15 DESEMBER 2022, diberi tanda P-21;

22. Fotocopy AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DENGAN NYONYA
HEFNI NOMOR : 24 TERTANGGAL 06 MEI 2023 DIBUAT DI HADAPAN

Halaman 12 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



NOTARIS KEVIN ARDIAN, S.H., S.E., M.KN, diberi tanda P-22;

23. Fotocopy KWITANSI (TANDA TERIMA) PEMBAYARAN GANTI RUGI KEPADA NYONYA HEFNI SEBESAR RP. 1.000.000.000,- (SATU MILYAR RUPIAH) YANG TERDIRI DARI:, diberi tanda P-23;

- Kwitansi sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) tertanggal 6 Mei 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 380.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 5 Juni 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 5 Agustus 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tertanggal 22 Desember 2023;

24. Fotocopy SURAT PENCABUTAN PEMBLOKIRAN TERHADAP TANAH MILIK TERGUGAT I TERTANGGAL 21 MEI 2023, diberi tanda P-24;

25. Fotocopy SURAT/ SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 06957 (1996) A.N PT. RAHYU SINERGI TERTANGGAL 4 JUNI 2020, diberi tanda P-25;

26. Fotocopy SURAT/ SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 06958 (1998) A.N PT. RAHYU SINERGI TERTANGGAL 4 JUNI 2020, diberi tanda P-26;

27. Fotocopy SURAT/ SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 06965 (2016) A.N PT. RAHYU SINERGI TERTANGGAL 4 JUNI 2020, diberi tanda P-27;

28. Fotocopy SURAT/ SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 06963 (2011) A.N PT. RAHYU SINERGI TERTANGGAL 4 JUNI 2020, diberi tanda P-28;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-28 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-11, P-12, P-13, P-14, P-17, dan P-22 hanya berupa fotokopi, Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu : 1. Saksi **Heri Saptapura**, dan 2. Saksi **Elpendi, S.H.** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 4 April 2024. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Halaman 13 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sesuai relaas panggilan sidang, terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil oleh Bakri, S.H., Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan relaas panggilan pertama melalui panggilan biasa tanggal 29 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 7 Februari 2024, dan relaas panggilan kedua melalui panggilan biasa tanggal 13 Februari 2024 untuk persidangan tanggal 22 Februari 2024, panggilan itu dilakukan melalui Panggilan Pos Tercatat. Oleh karena itu panggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara sah patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II telah berulang kali dipanggil, akan tetapi tidak pernah menghadiri persidangan dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah datang kepersidangan, sedangkan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II itu tidak didasarkan pada alasan yang sah, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan tidak hadir (Verstek), yang kemudian persidangan ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya adalah perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena sudah melanggar Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H. yang membawa kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan dan jawab jinawab antara kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah;

1. Apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sah menurut hukum?;
2. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)?;

Halaman 14 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/ 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-28 dan telah menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu : 1 Saksi Heri Saptapura, dan 2. Saksi Elpendi, S.H.;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membantah baik dalam bentuk jawaban ataupun pembuktian surat dan saksi dipersidangan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti dari Penggugat tersebut Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan selebihnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan dihubungkan dengan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa bukti surat sedangkan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan tidak hadirnya dan tidak ada bantahan atas alasan-alasan Penggugat, maka telah dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I adalah Pemilik Sebidang Tanah seluas 10.860 M2 yang terletak di Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dengan Surat Dasar Nomor : 341/SM/SM/1982 yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 06333/Sidomulyo Barat dan Surat Ukur Nomor 06520/Sidomulyo Barat/2018 tertanggal 19-12-2018;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 Tertanggal 17-06-2019 Yang Dibuat Di Hadapan Notaris dan PPAT H. Masrijal, A.Md., S.H., M.Kn., M.H. Di Pekanbaru, diperoleh fakta hukum bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk melakukan kerja sama Pembangunan Rumah Tempat Tinggal di atas tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebelum adanya kerja sama antara Penggugat dan Para Tergugat, terhadap objek tanah yang sama, Para Tergugat telah melakukan kerjasama dengan Pihak lain yaitu PT. Sanusa Bangun Sumatera. Akan tetapi Kerja Sama tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya sehingga antara Para Tergugat dan PT. Sanusa Bangun Sumatera saling sepakat untuk dibatalkan yang dituangkan dalam Akta Pembatalan Nomor : 215 tertanggal 29-05-2019 yang

Halaman 15 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. Masrijal, A.Md., S.H., M.Kn., M.H di Pekanbaru. Dimana akibat pembatalan perjanjian antara Para Tergugat dengan Pihak PT. Sanusa Bangun Sumatera, Para Tergugat diharuskan membayar sejumlah uang sebagai kompensasi atas biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. Sanusa Bangun Persada;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-2 yaitu berupa Kwitansi-Kwitansi Pinjaman Para Tergugat Yang Diakumulasikan Sebesar Rp. 571.100.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Seratus Ribu Rupiah) Yang Terdiri Dari :

- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 17 Mei 2019;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) tertanggal 29 Mei 2019;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 12 September 2019;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) tertanggal 11 Januari 2020;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) tertanggal 14 Januari 2020;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) tertanggal 22 Februari 2020;
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 3 September 2021; (Bukti Sesuai Asli)
- Kwitansi Pinjaman Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 November 2021;

diperoleh fakta hukum bahwa selama berlangsungnya kerjasama antara Para Tergugat dengan Penggugat, Para Tergugat telah mengambil Pinjaman dari Penggugat sebesar Rp. 571.100.000,- (Lima ratus tujuh puluh satu juta seratus ribu rupiah) yang terdiri dari 8 (delapan) Kwitansi atau Bukti Penerimaan Uang;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-7 yaitu berupa Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 9 September 2021, diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat I menyatakan tidak akan mempersulit dan menghalangi pekerjaan Penggugat termasuk hal-hal menyangkut masuknya listrik ke Perumahan ataupun keluar masuknya kendaraan perusahaan ke kompleks perumahan dengan cara dan bentuk apapun serta Tergugat I berjanji akan mendukung terhadap pembangunan

Halaman 16 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



rumah dimaksud termasuk marketing, calon nasabah-nasabah baik yang sudah tinggal di sana maupun yang belum serta termasuk stake holder Perumahan;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-21 yaitu berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dari Nyonya Hefni Perkara Reg. Nomor : 325/Pdt.G/2022/Pn.Pbr Tertanggal 15 Desember 2022, diperoleh fakta hukum bahwa ternyata gangguan tidak hanya berasal dari Tergugat I tetapi juga dari pihak lain yang bernama Nyonya Hefni yang mengaku memiliki hak di atas tanah milik Tergugat I yang kemudian mengirimkan Somasi kepada Penggugat dan Tergugat I yakni Somasi I tertanggal 27 Januari 2022, Somasi II tertanggal 4 April 2022 yang disertai pemblokiran terhadap tanah yang kemudian dilanjutkan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dimana hal ini membuat Penggugat tidak dapat melakukan aktivitas pembangunan rumah dan juga akad kredit dengan pembeli atau calon pembeli sebagaimana mestinya karena dalam tahap sengketa dan diblokir oleh BPN kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-22 yaitu berupa Akta Kesepakatan Bersama Dengan Nyonya Hefni Nomor : 24 Tertanggal 06 Mei 2023 Dibuat Di Hadapan Notaris Kevin Ardian, S.H., S.E., M.Kn., diperoleh fakta hukum bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tanah aquo dengan pihak lain tersebut di atas sehingga menghambat proses pembangunan yang secara berkala dari waktu ke waktu tentu saja membawa kerugian yang sangat besar bagi Penggugat dan untuk menghindari kerugian tersebut terus berlanjut maka dengan terpaksa Penggugat akhirnya mengambil keputusan untuk mengadakan perdamaian dengan Nyonya Hefni yang pada pokoknya Penggugat diharuskan membayar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Nyonya Hefni;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-23 yaitu berupa Kwitansi (Tanda Terima) Pembayaran Ganti Rugi Kepada Nyonya Hefni Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) Yang Terdiri Dari:

- Kwitansi sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) tertanggal 6 Mei 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 380.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 5 Juni 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 5 Agustus 2023;
- Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tertanggal 22 Desember 2023;

Halaman 17 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) kepada Ny. Hefni sebagai kompensasi dan kesepakatan damai;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-25, P-26, P-27, dan P-28 yaitu berupa

- Surat/ Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06957 (1996) A.N Pt. Rahyu Sinergi Tertanggal 4 Juni 2020;
- Surat/ Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06958 (1998) A.N Pt. Rahyu Sinergi Tertanggal 4 Juni 2020;
- Surat/ Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06965 (2016) A.N Pt. Rahyu Sinergi Tertanggal 4 Juni 2020;
- Surat/ Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06963 (2011)A.N Pt. Rahyu Sinergi Tertanggal 4 Juni 2020;

diperoleh fakta hukum bahwa Surat-surat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan diletakkan sita Jaminan oleh Penggugat, apabila Para Tergugat tidak dapat membayar kembali Pinjaman dan Biaya-Biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak yaitu Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Bw menyatakan sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Bw tersebut di atas pada pokoknya perjanjian harus memenuhi dua syarat yaitu syarat formil dan syarat objektif;

Menimbang, bahwa syarat formil dari suatu perjanjian dimana para pihak yang sepakat mengadakan perjanjian tersebut haruslah memiliki kebebasan berkehendak (*overeenstemende wilsverklaring*);

Menimbang, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai

Halaman 18 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, Sedangkan Wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (Burgerlijk wetboek voor Indonesie disebut dalam Pasal 1238 berbunyi "*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian, dapat terjadi Wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya (terlambat);
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan Wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu:

- a. Menuntut pemenuhan perikatan;
- b. Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal-balik, menuntut pembatalan perikatan;
- c. Menuntut ganti rugi;
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi;
- e. Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat hampir setiap waktu mendapatkan gangguan pada saat pembangunan rumah dari Tergugat I diantaranya dengan memblokir jalan keluar masuk kendaraan, membuat keributan di depan calon pembeli sehingga proses akad dibatalkan, dan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang membuat kegiatan pengerjaan pembangunan serta pemasaran rumah jadi terkendala yang akhirnya membawa kerugian bagi Penggugat dan atas persoalan itu Tergugat I telah membuat Pernyataan tertanggal 9 September 2021 yang pada intinya menyatakan tidak akan mempersulit dan mengganggu proses pembangunan rumah serta pemasarannya, maka menurut Majelis, Tergugat I telah melanggar Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5



tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. Masrijal, A.Md., S.H., M.Kn., M.H. antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah melanggar Perjanjian Kerjasama tersebut, maka dampaknya telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis telah sampai pada suatu kesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis memperhatikan petitum Penggugat ke-1 (satu) dan ke-2 (dua), yaitu Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dikarenakan petitum tersebut masih ada kaitannya dengan pertimbangan petitum-petitum selanjutnya, maka petitum ke-1 (satu) dan ke-2 (dua) Penggugat selanjutnya akan ditentukan setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya, dengan demikian petitum ini akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat ke-3 (tiga) yang meminta agar Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materiil yang dialami Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.927.181.159,- (satu miliar sembilan ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah), dengan rincian:

- Total Pinjaman Para Tergugat sebesar Rp. 571.100.000,- (lima ratus tujuh puluh satu juga seratus ribu rupiah); dan
- Biaya pengurusan izin-izin pembangunan rumah sebesar Rp. 356.081.159,- (tiga ratus lima puluh enam juta delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah);
- Biaya damai dengan pihak ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), terhadap petitum ini menurut Majelis patut dikabulkan karena dapat dibuktikan oleh penggugat dan tidak pula dibantah oleh para tergugat, sehingga petitum ke-3 (tiga) Penggugat menurut Majelis patutlah untuk dikabulkan;

Halaman 20 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat ke-4 (empat) yang meminta agar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan pada:

- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 02 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06957 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok E No. 03 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06958 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 14 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06965 a.n PT. RAHYU SINERGI;
- 1 (satu) unit rumah type 40 yang terletak di Perumahan Britain House Sentosa Blok F No. 16 beralamat di Jl. Jalan Sentosa Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru sesuai dengan Surat Hak Guna Bangunan No. 06963 a.n PT. RAHYU SINERGI;

terhadap petitum ini Majelis berpendapat terkait perintah untuk menyerahkan objek jaminan memerlukan prosedur Eksekusi/ Sita Jaminan, maka Majelis menilai bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan Sita Jaminan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru hingga gugatan ini diajukan, sita jaminan yang diajukan tidak memenuhi syarat sebagaimana tertuang dalam Pasal 261, 260 RBg, dikarenakan barang yang disita milik Penggugat namun tidak berada dalam penguasaan tergugat tetapi dikuasai oleh Penggugat sendiri sehingga tidak bisa dilakukan sita untuk itu, oleh karena itu petitum ke-4 (empat) Penggugat ini tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat ke-5 (lima) yang meminta agar Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan atas gugatan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), petitum ini menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena mencermati ketentuan Pasal 606 huruf a Rv jelas bahwa yang dikecualikan dalam menjatuhkan *dwangsom* hanya terdapat pada putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa

Halaman 21 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



pembayaran sejumlah uang saja. Di Indonesia ketentuan tersebut sudah diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dikutip Tumpa-tertanggal 26 Februari 1973 No.793 K/SIP/1972, jika dikaitkan dalam perkara ini maka oleh karena petitum 3 Penggugat dikabulkan yaitu mengenai pembayaran sejumlah uang sehingga dalam perkara tersebut tidak dapat dikenakan uang paksa atau dwangsom sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dikutip Tumpa-tertanggal 26 Februari 1973 No.793 K/SIP/1972, maka petitum ke-5 (lima) Penggugat ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat ke-6 (enam) yang meminta agar Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan aquo, maka petitum ke-6 (enam) Penggugat ini menurut hemat Majelis patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat ke-7 (tujuh) yang meminta agar Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi dan verzet yang diajukan oleh Tergugat, terhadap petitum ini menurut Majelis harus dinyatakan ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voorbaar Bij Voor Raad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena sebagian petitum gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan sebagian lainnya ada yang ditolak, maka Majelis berkesimpulan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang, kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan, maka terhadap petitum Penggugat ke-8 (delapan) menurut hemat Majelis patutlah untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;

Halaman 22 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



3. Menyatakan demi hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan-perbuatan yang bersifat mengganggu dengan memblokir jalan keluar masuk kendaraan, membuat keributan di depan calon pembeli sehingga proses akad dibatalkan, dan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang membuat kegiatan pengerjaan pembangunan serta pemasaran rumah jadi terkendala yang mana puncaknya adalah adanya gangguan dan gugatan dari Pihak lain yang sama sekali tidak ada upaya penyelesaian dari Para Tergugat maka Patutlah dikategorikan sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) karena sudah melanggar Perjanjian Pembangunan Rumah Tempat Tinggal dan Penentuan Bagian Nomor : 5 tertanggal 17-06-2019 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT H. MASRIJAL, A.Md., S.H., M.Kn., M.H;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh kerugian materiil yang dialami Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.927.181.159,- (satu miliar sembilan ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah);

5. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan aquo;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materiil yang dialami Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.927.181.159,- (satu miliar sembilan ratus dua puluh tujuh juta seratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh sembilan rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024 oleh **Ahmad Fadil, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, serta **Yuli Artha Pujayotama, S.H., M.H.**, dan **Jimmy Maruli, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr tanggal 25 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ayu Trisna Novriyani, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Halaman 23 dari 24 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa  ahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yuli Artha Pujayotama, S.H., M.H.

Ahmad Fadil, S.H.

Jimmy Maruli, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ayu Trisna Novriyani, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1.....Pendaftaran perkara

Rp. 30.000,00

2.....Panggilan para pihak

Rp. 68.000,00

3.....Redaksi

Rp. 10.000,00

4.....Materai

Rp. 10.000,00

5.....PNBP

Rp. 30.000,00

6.....Alat Tulis Kantor

Rp. 50.000,00

Jumlah.....Rp. 198.000,00

(Seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)