



PUTUSAN
Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nurbaiti, Ir, NIK : 2171034202629003, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Taman Sari Blok D No. 6, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam, alamat email Nurbaiti2262@gmail.com, sebagai **Penggugat I** ;

Ulyana, NIK : 217103640699002, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam, alamat email Ulyanayana4@gmail.com, sebagai **Penggugat II** ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Lawan:

Siti Hasanah, Perempuan, Tempat dan Tanggal lahir di Sukoharjo, Tanggal 28 Februari 1978, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Brigjend Katamso/Warni, Gg. Amal No. 2/ Samping Masjid Al-Mukhsin, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara/dekat Istana Maimun) dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat I** ;

Rahmadsyah, Laki-laki, Tempat dan Tanggal lahir di Medan Tanggal 19 April 1972, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Brigjend Katamso/Warni, Gg. Amal No. 2/ Samping Masjid Al-Mukhsin, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara/dekat Istana Maimun) dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat II** ;

Bank Tabungan Negara (persero), Tbk, tempat kedudukan Jl. Raja Isa No. 1, Teluk Tering, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Para Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam pada tanggal 24 Oktober 2024 dalam Register Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa mulanya pada sekira bulan September 2006, Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) membeli satu unit tanah dan bangunan (untuk selanjutnya disebut RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam seharga Rp. 69.000.000,- (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah) dengan cara KPR di Bank BTN Cabang Batam (Turut Tergugat) dengan nilai kredit sebesar Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dengan angsuran mulanya sebesar Rp. 841.400,- (Delapan Ratus Empat Puluh Satu Ribu Empat Ratus Rupiah) dengan jangka waktu selama 180 (seratus delapan puluh) bulan;
2. Bahwa selanjutnya tidak berselang lama setelah itu, Tergugat I dan Tergugat II mulai berniat menjual Rumah tersebut dan mencari pembeli yang berminat untuk melanjutkan kredit perumahan tersebut (Over Kredit) karena Tergugat tidak sanggup lagi membayar angsuran kreditnya;
3. Bahwa sekira pada bulan November 2006, Tergugat I bertemu dengan Penggugat I yang juga kebetulan sedang mencari rumah yang hendak dibeli oleh Adik kandungnya yakni Penggugat II yang saat itu masih berada di luar Kota Batam dan hendak pindah ke Kota Batam;
4. Bahwa setelah dicapai kesepakatan, pada tanggal 27 November 2006 dilakukanlah transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat I bertindak selaku Pembeli untuk Penggugat II oleh karena Penggugat II masih berdomisili di luar Kota Batam. Jual beli (over kredit) Rumah tersebut dibuat dengan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan (selanjutnya disebut **PERJANJIAN**) dengan kesepakatan harga yang harus dibayarkan kepada Tergugat I oleh Penggugat I adalah sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan dua kali pembayaran, yakni yang pertama sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) pada tanggal 27 November 2006 dan yang kedua yang merupakan pelunasan sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada 2 Januari 2007;
5. Bahwa dengan didasarkan perjanjian, Penggugat I untuk Penggugat II melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



Rumah tersebut kepada Tergugat III sampai akhirnya lunas pada bulan November 2021;

6. Bahwa oleh karena kredit perumahan tersebut telah lunas, maka semestinya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Rumah tersebut yang menjadi Agunan di tempat Tergugat III sudah dapat diambil dan seterusnya dilakukan proses peralihan hak yang sah secara hukum dari Tergugat I kepada Penggugat II, akan tetapi semua itu tentu memerlukan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat mengambil Agunan Kredit di tempat Tergugat III karena fasilitas kredit perumahan tersebut dibuat atas nama Tergugat I dan juga diperlukannya tanda tangan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan Akta Jual Beli dan lainnya dalam proses peralihan hak yang sah secara hukum;

7. Bahwa oleh karena saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, maka pengambilan agunan kredit dan seterusnya proses peralihan hak atas dasar jual beli yang sah tidak dapat dilakukan, padahal dalam Perjanjian Tergugat telah berjanji tentang kesediaannya untuk membantu semua proses, baik tentang kredit maupun balik nama rumah tersebut, begitu pula dengan Tergugat III seharusnya dengan telah lunasnya cicilan atas kredit rumah tersebut, Tergugat seharusnya menyerahkan Sertipikat yang dijadikan agunan kepada Penggugat, Sehingga dengan keadaan ini, dapatlah dikatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;

8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi, untuk itu mohon kiranya Pengadilan dapat memanggil Tergugat I dan Tergugat II dimanapun berada agar dapat menghadap di muka Pengadilan demi tercapainya kepastian hukum tentang kepemilikan Penggugat II terhadap Rumah tersebut dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjadi dasar proses peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat II atau apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi panggilan dan menghadap dimuka Pengadilan dan tidak dapat melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka putusan ini bisa menjadi dasar Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Batam untuk



memproses balik nama (peralihan hak) dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II;

9. Bahwa oleh karena rumah tersebut sudah nyata dan terang adalah milik Penggugat II yang dibeli melalui Penggugat I dari Tergugat I dan Tergugat II, maka mohon kiranya Pengadilan dapat memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan Agunan Kredit (Sertipikat) Rumah tersebut dan dokumen-dokumen terkait yang lainnya kepada Penggugat II secara langsung atau juga sah diwakili oleh Kakak Kandung Penggugat II yakni Penggugat I selaku Pembeli yang terikat dalam perjanjian dengan Tergugat;

10. Bahwa untuk menjamin Tergugat III menyerahkan Agunan Kredit (Sertipikat) Rumah tersebut adalah beralasan hukum jika Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Batam menjatuhkan Dwangsom (uang paksa) kepada Tergugat III sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya sampai Tergugat III mau menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat;

11. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Patut dan layak jika Pengadilan Negeri Batam menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, Penggugat dengan hormat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Batam untuk memanggil kedua para pihak tersebut di atas, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II atas Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan WANPRESTASI;
4. Menyatakan sah pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III atas pembelian satu unit tanah dan bangunan (RUMAH)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam dari Tergugat I dan II adalah sah demi hukum menjadi milik Penggugat II;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya dilakukan proses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II atau apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) maka putusan ini dapat menjadi dasar Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Batam untuk memproses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II tersebut;

6. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan Agunan Kredit dan dokumen terkait lainnya atas satu unit tanah dan bangunan (RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam kepada Penggugat I dan/ atau Penggugat II;

7. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan penyerahan sertipikat rumah yang dijadikan agunan pada Tergugat III sampai Tergugat III menyerahkan agunan tersebut kepada Penggugat;

8. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili para aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Para Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 30 Oktober 2024, tanggal 22 November 2024, tanggal 21 November 2024, tanggal 12 Desember 2024, tanggal 11 Desember 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Para Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Para Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nurbaiti, Ir NIK 2171034202629003, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ulyana NIK 2171036406699002, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan sisa uang rumah di Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 sebesar Rp 2.500.000,- tanggal 2 Januari 2007, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Cicilan I Pembayaran rumah di Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 sebesar Rp 15.000.000,- tanggal 27 November 2006, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening 00027-01-01-034013-1 atas nama Siti Hasanah Periode 1 Juli 2006 s/d 15 November 2006 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening 00027-01-01-034013-1 atas nama Siti Hasanah Periode 1 November 2007 s/d 19 Februari 2008 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening 00027-01-01-034013-1 atas nama Siti Hasanah Periode 1 November 2021 s/d 17 Maret 2022 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening 00027-01-01-034013-1 atas nama Siti Hasanah Periode Januari 2022 s/d 24 Januari 2022 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Perjanjian Pembelian Rumah (KPR) tanggal 16 Juni 2006, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit tanggal 14 September 2006, diberi tanda P-11;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



12. Fotokopi Tanda Jadi untuk Pembelian Satu unit rumah di Perumahan Taman Sari Hijau dari PT Putra Jaya Bintang Developer-Real Estate-Contractor tanggal 16 Juni 2006, diberi tanda P-12;

13. Fotokopi Pemberitahuan dari PT Putra Jaya Bintang Developer-Real Estate-Contractor tanggal 14 Agustus 2010. Diberi tanda P-13;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Lindayati, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat II sdrri Ulyana sebagai tetangga Saksi sedangkan terhadap penggugat I sdrri Nurbaiti yang Saksi tahu saudara kandung sdrri Ulyana;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I/ sdrri Siti Hasanah, Tergugat II/Rahmadsyah sedangkan Tergugat III/Bank BTN Saksi tahu saja;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat I sejak tahun 2009 dan Penggugat II yang lebih dulu tinggal disitu tapi Saksi tidak tahu kapan itu;
- Bahwa Saksi tahu perihal rumah tinggal penggugat II yang bermasalah di Bank dan tidak bisa balik nama;
- Bahwa Objek rumah beralamat di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang, Kota Batam;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat II yang menempati rumah tersebut hingga sekarang;
- Bahwa Menurut cerita Penggugat II bahwa Penggugat I membeli rumah tersebut dari Tergugat I dengan cara meneruskan cicilan rumah, untuk diberikan kepada Penggugat II yang saat itu masih berada di Medan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga rumah yang dibeli penggugat;
- Bahwa Setahu Saksi cerita dari Penggugat II bahwa pembayaran cicilan rumah sudah lunas tetapi Saksi tidak tahu kapan pelunasannya;
- Bahwa Menurut cerita Penggugat II bahwa setelah melunasi cicilan rumah tersebut, ia tidak bisa mengambil sertifikat di Bank BTN dan balik namakan sertifikat ke nama Penggugat II karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak tahu lagi dimana keberadaannya hingga sekarang dan saat para penggugat mencari Tergugat I dan Tergugat II ke keluarganya dengan



menghubungi ke Pekanbaru, pihak keluarga Tergugat mengatakan tidak usah mencari mereka lagi karena mungkin sudah bertransmigrasi;

2. Nurnanensi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat II sdr Ulyana sebagai tetangga Saksi sedangkan terhadap penggugat I sdr Nurbaiti yang Saksi tahu saudara kandung sdr Ulyana;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I/ sdr Siti Hasanah, Tergugat II/Rahmadsyah sedangkan Tergugat III/Bank BTN Saksi tahu saja;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat I sejak tahun 2007 saat Penggugat II pindah kerumah tersebut, Saksi yang lebih dulu tinggal di perumahan tersebut pada tahun 2006;
- Bahwa Saksi tahu perihal rumah tinggal penggugat II yang bermasalah di Bank dan tidak bisa balik nama sertifikat;
- Bahwa Objek rumah beralamat di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang, Kota Batam;
- Bahwa Menurut cerita Penggugat II bahwa Penggugat I membeli rumah tersebut dari Tergugat I dengan cara membeli dan melanjutkan pembayaran cicilan rumah, untuk diberikan kepada Penggugat II yang saat itu masih berada di Medan;
- Bahwa Setahu Saksi cerita dari Penggugat II bahwa pembayaran cicilan rumah sudah lunas tetapi Saksi tidak tahu kapan pelunasannya;
- Bahwa Menurut cerita Penggugat II bahwa setelah melunasi cicilan rumah tersebut, ia tidak bisa mengambil sertifikat di Bank BTN dan balik namakan sertifikat ke nama Penggugat II karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak tahu lagi dimana keberadaannya hingga sekarang dan saat para penggugat mencari Tergugat I dan Tergugat II ke keluarganya dengan menghubungi ke Pekanbaru, pihak keluarga Tergugat mengatakan tidak usah mencari mereka lagi karena mungkin sudah bertransmigrasi;
- Bahwa Menurut cerita penggugat perjanjian jual beli rumah antara Penggugat I yang melakukan akad perjanjian dengan Tergugat I/Siti Hasanah karena Penggugat II masih di medan saat itu

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada Surat Gugatannya;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara patut sedangkan tidak datangnya itu bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat 1 HIR / 149 RBG maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 125 ayat 1 HIR / 149 RBG: *"jika pada hari yang telah ditentukan, Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan"*;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan ;

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

- Bahwa pada sekira bulan September 2006, Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) membeli satu unit tanah dan bangunan (untuk selanjutnya disebut RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam seharga Rp. 69.000.000,- (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah) dengan cara KPR di Bank BTN Cabang Batam (Turut Tergugat) dengan nilai kredit sebesar Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dengan angsuran mulanya sebesar Rp. 841.400,- (Delapan Ratus Empat Puluh Satu Ribu Empat Ratus Rupiah) dengan jangka waktu selama 180 (seratus delapan puluh) bulan
- Bahwa selanjutnya tidak berselang lama setelah itu, Tergugat I dan Tergugat II mulai berniat menjual Rumah tersebut dan mencari pembeli yang berminat



untuk melanjutkan kredit perumahan tersebut (Over Kredit) karena Tergugat tidak sanggup lagi membayar angsuran kreditnya;

- Bahwa sekira pada bulan November 2006, Tergugat I bertemu dengan Penggugat I yang juga kebetulan sedang mencari rumah yang hendak dibeli oleh Adik kandungnya yakni Penggugat II yang saat itu masih berada di luar Kota Batam dan hendak pindah ke Kota Batam;
- Bahwa setelah dicapai kesepakatan, pada tanggal 27 November 2006 dilakukanlah transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I, Penggugat I bertindak selaku Pembeli untuk Penggugat II oleh karena Penggugat II masih berdomisili di luar Kota Batam. Jual beli (over kredit) Rumah tersebut dibuat dengan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan (selanjutnya disebut PERJANJIAN) dengan kesepakatan harga yang harus dibayarkan kepada Tergugat I oleh Penggugat I adalah sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan dua kali pembayaran, yakni yang pertama sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) pada tanggal 27 November 2006 dan yang kedua yang merupakan pelunasan sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada 2 Januari 2007;
- Bahwa dengan didasarkan perjanjian, Penggugat I untuk Penggugat II melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit Rumah tersebut kepada Tergugat III sampai akhirnya lunas pada bulan November 2021;
- Bahwa oleh karena kredit perumahan tersebut telah lunas, maka semestinya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Rumah tersebut yang menjadi Agunan di tempat Tergugat III sudah dapat diambil dan seterusnya dilakukan proses peralihan hak yang sah secara hukum dari Tergugat I kepada Penggugat II, akan tetapi semua itu tentu memerlukan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat mengambil Agunan Kredit di tempat Tergugat III karena fasilitas kredit perumahan tersebut dibuat atas nama Tergugat I dan juga diperlukannya tanda tangan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan Akta Jual Beli dan lainnya dalam proses peralihan hak yang sah secara hukum;
- Bahwa oleh karena saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, maka pengambilan agunan kredit dan seterusnya proses peralihan hak atas dasar jual beli yang sah tidak dapat dilakukan, padahal dalam Perjanjian Tergugat telah berjanji tentang kesediaannya untuk membantu semua proses, baik tentang kredit maupun balik nama rumah



tersebut, begitu pula dengan Tergugat III seharusnya dengan telah lunasnya cicilan atas kredit rumah tersebut, Tergugat seharusnya menyerahkan Sertipikat yang dijadikan agunan kepada Penggugat, Sehingga dengan keadaan ini, dapatlah dikatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Para Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I,;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi 1. Lindayati dan Saksi 2. Nurnanensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Tergugat tersebut, akan dipertimbangkan, *apakah Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi ?*

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

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

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

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat- syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak pembuatnya sebagai undang-undang, serta harus dilaksanakan oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia ("KUH Perdata") lebih lanjut Pasal 1238 KUH Perdata yang mengatur bahwa : "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa pendapat Prof. Subekti, SH dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan : "wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

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

Menimbang, bahwa menurut M.Yahya Harahap bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. (M.yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan Bab Ke Satu, Tentang Perikatan-perikatan Pada Umumnya, Bagian Ke Satu, Ketentuan-ketentuan Umum khususnya ketentuan Pasal 1238 dan pasal 1338 KUHPerdata, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Wanprestasi adalah tidak ataupun belum dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti keseluruhan bukti-bukti surat, baik yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut saling bersesuaian dan tidak bertentangan satu dengan lainnya, benar hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, dimana Para Penggugat sebagai pihak pembeli rumah dan Para Tergugat adalah yang menjual rumah;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas, bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah hubungan hukum dimana Para Penggugat membeli rumah milik Para Tergugat;

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli satu unit tanah dan bangunan (untuk selanjutnya disebut RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam dengan kesepakatan harga yang harus dibayarkan kepada Tergugat I oleh Penggugat I adalah sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan dua kali pembayaran, yakni yang pertama sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) pada tanggal 27 November 2006 dan yang kedua yang merupakan pelunasan sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada 2 Januari 2007 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa : Kwitansi Pelunasan sisa uang rumah di Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 sebesar Rp 2.500.000,- tanggal 2 Januari 2007 yang membuktikan bahwa Penggugat I telah melakukan pelunasan atas rumah tersebut;

Menimbang, bahwa saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, maka pengambilan agunan kredit dan seterusnya proses peralihan hak atas dasar jual beli yang sah tidak dapat dilakukan, padahal dalam Perjanjian Tergugat telah berjanji tentang kesediaannya untuk membantu semua proses, baik tentang kredit maupun balik nama rumah tersebut, begitu pula dengan Tergugat III seharusnya dengan telah lunasnya cicilan atas kredit rumah tersebut

Menimbang, bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban oleh Para Tergugat sesuai waktu yang ditentukan telah membuktikan bahwa Para Tergugat telah lalai dalam melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah disepakati di Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I namun tetap tidak dindahkan oleh Tergugat sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Para Penggugat satu persatu ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) yang memohon menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, oleh

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



karena berkaitan dengan petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2, Para Penggugat menuntut agar menyatakan sah dan berharga dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II atas Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam, oleh karena didasarkan bukti P-3 tentang Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I dan telah ditandatangani para pihak, maka petitum 2 (dua) angka beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 Para Penggugat menuntut agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas ternyata Para Tergugat telah ingkar janji kepada Para Penggugat, maka petitum angka 3 (tiga) cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 Para Penggugat menuntut agar menyatakan sah pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III atas pembelian satu unit tanah dan bangunan (RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam dari Tergugat I dan II adalah sah demi hukum menjadi milik Penggugat II, oleh karena berdasarkan bukti P-5 tentang Kwitansi Cicilan I Pembayaran rumah di Taman Sari Hijau Blok H1 No 18 sebesar Rp 15.000.000,- tanggal 27 November 2006 yang membuktikan bahwa telah terjadi pelunasan pembelian rumah maka petitum angka 4 (empat) cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 Para Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya dilakukan proses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II atau apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) maka putusan ini dapat menjadi dasar Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Batam untuk memproses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat II tersebut, oleh karena Para Penggugat sebagai pemilik sahnya, maka petitum angka 5 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 Para Penggugat menuntut agar memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan Agunan Kredit dan dokumen terkait lainnya atas satu unit tanah dan bangunan (RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam kepada Penggugat I dan/ atau Penggugat II karena Para Penggugat sebagai pemilik sahnya, maka petitum angka 6 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 Para Penggugat menuntut agar Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan penyerahan sertipikat rumah yang dijadikan agunan pada Tergugat III sampai Tergugat III meyerahkan agunan tersebut kepada Penggugat, maka dengan mempedomani Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973 yang kaidahnya menentukan bahwa "dalam perkara yang Putusannya meletakkan kewajiban kepada para pihak yang salah yang ada sangkut pautnya dengan uang, maka tidak seharusnya dibebankan untuk membayar Uang paksa (Dwangsom)", maka Majelis Hakim berpendapat, Petitum angka 7 (tujuh) Gugatan, tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 adalah tentang pembebanan biaya perkara, maka terhadap petitum tersebut karena merupakan akibat hukum yang timbul terhadap pihak Para Tergugat yang dikalahkan dalam perkara a quo, maka Para Tergugat harus membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Pasal 283 RBg Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II atas Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang terletak di Perumahan Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan sah pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III atas pembelian satu unit tanah dan bangunan (RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam dari Tergugat I dan II adalah sah demi hukum menjadi milik Penggugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya dilakukan proses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II atau apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) maka putusan ini dapat menjadi dasar Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Batam untuk memproses peralihan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat II tersebut;
7. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan Agunan Kredit dan dokumen terkait lainnya atas satu unit tanah dan bangunan (RUMAH) dengan luas bangunan 36 m² dan luas tanah 72 m² yang terletak di Taman Sari Hijau Blok H1 No. 18, Kel. Tiban Baru, Kec. Sekupang, Kota Batam kepada Penggugat I dan/ atau Penggugat II;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.198.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 21 April 2025 oleh kami, Benny Yoga Dharma, S.H, sebagai Hakim Ketua , Ferri Irawan, S.H., M.H. dan Monalisa Anita Theresia Siagian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm tanggal 20 November 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 22 April 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Herty Mariana Turnip, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ferri Irawan, S.H., M.H.

Benny Yoga Dharma, S.H

Monalisa Anita Theresia Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Herty Mariana Turnip, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
ATK	Rp 150.000,00
Risalah Panggilan	Rp 1.958.000,00
PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
Materai	Rp 10.000,00
<u>Redaksi</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 2.198.000,00

(dua juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 408/Pdt.G/2024/PN Btm

Disclaimer

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