



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 274/Pdt.G/2021/PN.BTM.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam bentuk Gugatan pada Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

SABRINA KRISTINA, Umur 62 Tahun, Lahir di Tanjung Pinang, 22 September 1959, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Kristen, Alamat Bengkong Indah 2 Jalan Melati Blok. F No. 25, RT.005/RW.005, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota-Batam, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: SYAFRIL, S.H, Advokat pada Kantor Hukum “SYAFRIL, S.H. DAN REKAN”, Alamat Komplek Ruko Marina Bussines Centre Blok A. No.7 Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota-Batam, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Agustus 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai ... **PENGUGUT.**

L A W A N :

MARTUA PERDEDE, Umur 47 Tahun, Tanggal Lahir 08 Maret 1974, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat terdahulu Perumahan Putri Tujuh Blok P.Nomor.12. RT.001/RW.04, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota – Batam, sekarang tidak diketahui secara pasti, yang jelas masih diwilayah Indonesia, untuk selanjutnyadisebut pihak**TERGUGAT.**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat;

Setelah meneliti surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat ;

Setelah mendengar pula keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Agustus 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 31

Halaman 1 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2021 di bawah register perkara perdata nomor : 274/Pdt.G/2021/PN.BTM, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Gugatan ini didasarkan atas dalil-dalil dan peristiwa seperti terurai dibawah ini :

1. Bahwa telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat, serta Alm. Suami Penggugat, yakni dalam Jual – Beli satu unit Rumah type 21/60, yang terletak di Perumahan Putri Tujuh Blok P. Nomor. 12, RT.001/ RW04, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji Batam;
2. Bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat pada waktu itu, mengingat Tergugat sedang membutuhkan uang, antara Penggugat dan Tergugat sudah saling kenal, maka Tergugat Meminta bantuan Penggugat untuk membeli rumahnya saat itu, dan rumah tersebut masih dalam keadaan diangunkan atau kredit di bank BTN Batam;
3. Bahwa atas kesepakatan kedua belah pihak tersebut dibuatlah Surat Perjanjian jual beli, yang mana Surat Perjanjian Jual- Beli tersebut dibuat diatas kertas segel bermaterai, dengan harga yang disepakati sebesar 24,500,000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan dan diserahkan secara tunai oleh Alm. Suami Penggugat kepada Tergugat saat itu dan disaksikan langsung oleh Isteri Penggugat (ibu Sabrina Kristina), Pada tanggal 01 January 2001;
4. Bahwa mengingat rumah yang dijual pada waktu itu masih dalam kondisi diangunkan kepada pihak bank BTN Batam, maka Tergugat berjanji untuk :
 - a.Tergugat akan menyerahkan hak-haknya kepada Alm. Suami Penggugat atas kepemilikan rumah tersebut, setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual-Beli, dan menyerahkan pembayaran sesuai harga yang disepakati sebesar 24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - b.Tergugat berjanji kepada Penggugat kapanpun waktunya diminta, untuk mengambil sertifikat rumah tersebut di Bank BTN Batam, secara bersama-sama, Tergugat juga bersedia membantu proses balik nama, ke nama Penggugat, setelah melunasi semua kewajiban pembayaran di bank BTN Batam;
5. Bahwa Penggugat dengan iktikat baik telah melakukan semua prestasinya dengan memenuhi semua kewajiban hukum yang ditentukan, namun ternyata Tergugat di kemudian hari tidak melaksanakan prestasinya, hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaan yang pasti;
6. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat juga telah berupaya untuk mencari informasi tentang keberadaan Tergugat, namun tidak menemui titik terang terhadap keberadaanya, baik melalui teman-teman ataupun saudara Tergugat, hingga gugatan a quo ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam;

Halaman 2 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajiban tersebut, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
8. Bahwa kerugian Peggugat atas perbuatan Wanprestasi Tergugat tersebut, belum didapatnya Sertifikat Asli Rumah HGB .nomor 1352, yang seharusnya sudah berada ditangan Penggugat, tetapi karena nama yang tertera disertifikat masih nama Tergugat, maka pihak bank BTN Batam, menyarankan yang dapat mengambil sertifikat asli tersebut adalah nama yang tertera disertifikat HGB. No.1352, meskipun semua kewajiban pembayaran sudah dilunasi oleh Pihak Penggugat kepada pihak bank BTN Batam;
9. Bahwa apabila sekiranya tergugat tidak ingkar janji / wan prestasi maka sertifikat tersebut pasti telah dapat ditingkatkan menjadi akta yang otentik yang berkepastian hukum kedepannya, maka demi keadilan Tergugat pantas dan layak dihukum atas biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Bahwa Penggugat sangat yakin, perjanjian jual beli yang telah dilakukan kedua belah pihak telah memenuhi pasal 1320 KUHPerduta dalam syarat sah suatu perjanjian, dan pasal 1313 KUHPerduta suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dan pasal 1338 KUHPerduta, menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang –undang bagi mereka yang membuatnya dan pasal 1457 KUHPerduta jual beli adalah Perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Majelis Hakim yang Mulia, untuk memanggil tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutus dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual-beli diatas kertas segel bermaterai antara Penggugat dan Tergugat merupakan alat bukti yang sah dan mengikat demi hukum dan dapat ditingkatkan menjadi akta yang otentik melalui PPAT;
3. Menetapkan bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat ;

Halaman 3 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.1352 kepada Penggugat tanpa dibebani apapun;
5. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset) banding atau kasasi;
7. Menetapkan biaya menurut hukum dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain :

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan kuasanya sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan risalah panggilan tanggal 1 September 2021, 09 September 2021, dan oleh karena tidak diketahui lagi alamatnya, maka telah dilakukan panggilan umum Walikota tertanggal 09 September 2021 dan 29 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut di persidangan tetapi tidak datang menghadap di persidangan serta tidak menunjuk wakilnya yang sah menurut undang-undang, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak hadirnya pihak Tergugat tersebut dengan sebab sesuatu halangan yang sah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya surat gugatan dibacakan dipersidangan dan Penggugat tetap pada isi surat gugatannya ;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Gugatannya, pihak Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy-fotocopy bermaterai cukup yang terperinci sebagai berikut :

1. Fotokopi surat Keterangan Jual Beli tertanggal 10 Januari 2001, diberi tanda P-1;

Halaman 4 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Rincian Pelunasan dipercepat yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Batam tanggal 22 Oktober 2008, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1352 tanggal 131-12-1999 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 2171-KM-22062018-0025 tanggal 22 Juni 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 2171096209590001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam, diberi tanda P-5;

Bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai, dan bukti P-1, P-4, P-5 telah disesuaikan dengan aslinya sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan, kecuali bukti P-2 dan P-3 merupakan fotocopy dari fotocopy.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam pemeriksaan perkara ini juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah terlebih dahulu menurut Agama dan kepercayaannya yaitu bernama 1. Saksi ADRAS dan 2. Saksi Elvia Iriani, yang keterangannya termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan dan mohon putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dipersidangan yang tercatat di dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan cidera janji (wanprestasi) seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, namun tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya untuk mewakilinya dipersidangan, sehingga perkara a quo diperiksa tanpa hadirnya Tergugat.

Halaman 5 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/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 walaupun Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, namun dengan mempedomani Pasal 1865 BW/283 RBg, yang menentukan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk membuktikan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang dikemukakan tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat, bahwa permasalahan atau hal yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa pihak Penggugat untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, selama persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan P-5 serta keterangan 2 orang saksi yang masing-masing bernama 1. ADRAS dan 2. ELVIA IRIANI.

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam surat gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas, adalah tentang adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak menyerahkan hak-haknya kepada Alm. Suami Penggugat atas kepemilikan rumah tersebut, setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual-Beli, dan menyerahkan pembayaran sesuai harga yang disepakati sebesar 24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan juga Tergugat tidak menepati janji kepada Penggugat kapanpun waktunya diminta, untuk mengambil sertifikat rumah tersebut di Bank BTN Batam, secara bersama-sama, Tergugat juga bersedia membantu proses balik nama, ke nama Penggugat, setelah melunasi semua kewajiban pembayaran di bank BTN Batam;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah "apakah perjanjian jual beli yang dilakukan dengan pembayaran secara tunai dan lunas sebesar Rp.24.500.000,- sesuai dengan Surat Jual beli tanggal 1 Januari 2001 antara Martua Pardede dengan Ardin Saragih (suami Penggugat) (sesuai bukti P-1) yang dibuat diatas segel, akan tetapi oleh karena sertipikat atau obyek jual beli tersebut yaitu Sertipikat HGB No. 1352 (sesuai bukti P-3) masih diagunkan di Bank BTN Cabang Batam, sehingga jual beli tersebut hanya dilakukan di antara Suami Penggugat dan

Halaman 6 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/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

Tergugat dengan cara suami Penggugat membayar lunas tanpa Tergugat menyerahkan bukti kepemilikan dari obyek jual beli tersebut.

Menimbang bahwa apakah jual beli diatas segel antara suami Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;
2. Cakap, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu;
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim meneliti Surat Jual Beli tanggal 1 Januari 2001 antara Martua Pardede dengan Ardin Saragih (suami Penggugat) (sesuai bukti P-1) yang dibuat diatas segel, maka Majelis memperhatikan Surat Jual Beli tanggal 1 Januari 2001 tersebut belumlah sempurna, walaupun dilakukan secara tunai dan lunas, namun oleh karena Sertipikat masih menjadi agunan di bank BTN, dan masih atas nama Tergugat, belum diubah menjadi nama Pembeli, dalam hal ini suami Penggugat, maka Surat Jual beli tersebut belum dapat dikatakan sempurna atau belum dapat dikatakan menjadi Jual beli yang sah dan karena masih dibuat di bawah tangan dan belum dibuat di depan notaris.

Menimbang bahwa apabila diperhatikan lebih teliti Surat Perjanjian Jual beli di atas segel tersebut dibuat oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat Martua Pardede dengan Ardin Saragih (suami Penggugat) (sesuai bukti P-1) dengan disaksikan oleh saksi dan dibubuhi tandatangan suami Penggugat dan Tergugat dan saksi-, dan dibuat diatas kertas segel, sebenarnya bukanlah Suatu Surat Perjanjian pada umumnya yang beralih secara keseluruhan karena pada saat dibuat Perjanjian Jual beli tersebut, dilakukan secara lunas dengan penyerahan rumah dan bangunan tersebut, akan tetapi sertipikat tersebut masih diagunkan di Bank BTN, dan masih atas nama Penjual dalam hal ini

Halaman 7 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Martua Pardede (Tergugat) sehingga Surat Jual beli tersebut belumlah sah, akan tetapi oleh karena yang membuat Perjanjian adalah suami Penggugat dan Tergugat, dan disaksikan saksi, adalah orang yang kurang faham tentang hukum atau masyarakat biasa, Maka majelis masih memperlakukan Perjanjian tersebut dapat dianggap sah, karena telah dibayar lunas dan telah dilakukan penyerahan rumah dan bangunan walaupun tanpa diserahkan sertifikatnya, karena masih diagunkan di Bank BTN, akan tetapi dalam sertifikat rumah dan bangunan tersebut masih atas nama Penjual dalam hal ini Tergugat, maka Majelis menyimpulkan bahwa antara suami Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual beli secara tunai dan lunas yaitu Sesuai Surat Jual beli tertanggal 01 Januari 2001 tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Jual beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang apakah Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Dr. Wirjono Prodjodikoro S.H. mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi". (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17.);

Menimbang, bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan pula bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa sejak Surat Jual beli tertanggal 1 Januari 2001 yang dibuat diatas segel tersebut dibuat, atas objek tanah dan bangunan sesuai Sertipikat HGB No 1352

Halaman 8 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/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

atas nama Martua Pardede (Tergugat) ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh 1 orang saksi yang dilakukan secara lunas sesuai yang tertuang dalam Surat Jual Beli (bukti P-1) sudah dapat dikategorikan perjanjian yang sah karena telah dilakukan secara lunas dan tunai dan juga diikuti penyerahan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya beserta fisik rumah tersebut, walaupun Sertipikat atas rumah tersebut masih diagunkan di Bank BTN, dan belum diubah dan juga surat Jual beli tersebut belum dibawa ke notaris, namun oleh karena Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya untuk memproses pengambilan sertipikat tersebut dari bank BTN dan untuk balik nama sertipikat tersebut sebagaimana yang diperjanjikan kepada suami Penggugat tersebut dipandang sebagai suatu kelalaian berupa *tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tersebut dikategorikan sebagai orang yang telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), sehingga permasalahan dalam perkara ini telah terjawab.

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Petitum demi Petitum Gugatan Penggugat.

Menimbang Petitum pertama adalah kesimpulan dari seluruh Petitum, maka akan dapat diketahui setelah petitum lainnya dipertimbangkan dan dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum kedua dari gugatan Penggugat yaitu Menyatakan Surat Perjanjian Jual-beli diatas kertas segel bermaterai antara Penggugat dan Tergugat merupakan alat bukti yang sah dan mengikat demi hukum dan dapat ditingkatkan menjadi akta yang otentik melalui PPAT; oleh karena dalam Surat Jual beli tersebut yang menurut Majelis sudah sah hanya belum diambil dari Bank BTN dan balik nama menjadi atas nama Suami Penggugat, maka Majelis berkesimpulan bahwa Surat Jual Beli tersebut telah dianggap sah, sehingga petitum kedua ini beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum Ketiga dari gugatan Penggugat yaitu Menetapkan bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat, Oleh karena permasalahan dalam perkara ini telah terjawab, bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka petitum ketiga ini beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum keempat dari gugatan Penggugat yang menyatakan Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan sertikat Hak Guna Bangunan No.1352 kepada Penggugat tanpa dibebani apapun, oleh karena Pihak Bank BTN tidak berhak secara langsung memberikan kepada suami Penggugat atau dalam hal ini Penggugat, oleh karena yang mengagunkan sertipikat tersebut, bukanlah Penggugat atau Suami Penggugat, akan tetapi Tergugat Martua Pardede, maka Pihak

Halaman 9 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BTN wajib memberikan agunan tersebut kepada yang mengagunkan, akan tetapi karena yang mengagunkan tidak diketahui lagi keberadaannya, dan telah terjadi jual beli dengan yang mengagunkan, dan juga Suami Penggugat telah melunasi hutang tergugat kepada pihak Bank BTN Cabang Batam, maka dengan adanya Putusan Perkara Aquo, maka petitum ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum Kelima dari gugatan Penggugat yaitu Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini; oleh karena Tergugat telah terbukti wanprestasi, dan Turut Tergugat sebagai pemegang agunan, dan oleh karena Yang mengagunkan tidak diketahui lagi keberadaannya, maka petitum kelima ini beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum keenam dari gugatan Penggugat yaitu Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset) banding atau kasasi, oleh karena masih ada upaya hukum atas putusan perkara ini, maka petitum ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, maka oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitium ke-2, ke-3, ke-4, dan ke-5 dikabulkan, sedangkan petitium Ke-6 ditolak maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan selain dan selebihnya ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan selainnya ditolak, maka pihak Tergugat berada di pihak yang kalah dan oleh karenanya segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Memperhatikan Pasal 149RBg, KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual-beli diatas kertas segel bermaterai antara Penggugat dan Tergugat merupakan alat bukti yang sah dan mengikat demi hukum dan dapat ditingkatkan menjadi akta yang otentik melalui PPAT;
4. Menetapkan bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat ;

Halaman 10 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan sertikat Hak Guna Bangunan No.1352 kepada Penggugat tanpa dibebani apapun;
6. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 780.000,- (tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Pengugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 8 November 2021 oleh kami, Marta Napitupulu, S.H..MH sebagai Hakim Ketua, Ferdinaldo Hendrayul Bonodikun, S.H, M.H, dan H. Jeily Syahputra, S.H, S.E, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 oleh Hakim Ketua, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Sukarni Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

Ferdinaldo H Bonodikun, S.H, M.H

Marta Napitupulu, S.H.,MH

H. Jeily Syahputra, S.H, S.E,M.H

Panitera Pengganti,

Sukarni, S.H

Perincian Biaya :

- | | | |
|----------------------|-----|-----------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp | 30.000,- |
| 2. A T K | Rp. | 100.000,- |
| 3. Risalah Panggilan | Rp. | 600.000, |
| 4. PNBPN Panggilan | Rp. | 30.000,- |
| 5. Materai | Rp. | 10.000,- |
| 6. Redalsi | Rp. | 10.000,- |
| Jumlah | Rp. | 780.000,- |

(Tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).

Halaman 11 dari 11 Putusan Perkara Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Btm