



PUTUSAN
Nomor 61/Pdt.G/2019/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:

ISA TAMBUNAN, tempat/tanggal lahir, Tambunan/21 Desember 1972, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Perumahan Villa Muka Kuning Blok B3 No.25 RT 08, RW 010, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung - Kota Batam, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada PENDI UJUNG, SH, Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum TRIGONAL LAW FIRM yang beralamat di Gedung GAPENSI Lt.1, Komplek Graha Kadin Blok G, Jln. Engku Putri Batam Center-Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2019, sebagai **Penggugat** ;

Lawan

SANTI, tempat/tanggal lahir, Selat Panjang/1 Agustus 1985, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, dahulu beralamat di Perumahan Permata Hijau Blok G No.11, Kelurahan Bukit Tempayan, Kecamatan Batu Aji dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara jelas dan pasti diseluruh wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 19 Maret 2019 dalam Register Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual-beli atas sebidang tanah seluas 108 M2 berikut bangunan permanen/rumah yang ada di atasnya berlokasi di Perumahan Permata

Halaman 1 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hijau Blok G No.11, Kelurahan Bukit Tempayan, Kecamatan Batu Aji sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 232 (Vide Bukti P-1) ;

2. Bahwa perjanjian jual-beli sebagaimana dimaksud diatas antara Penggugat dengan Tergugat dituangkan didalam SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI tanggal 26 Nopember 2013 (Vide Bukti P-2) ;

3. Bahwa harga tanah dan bangunan tersebut telah disepakati kedua belah pihak sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat dengan tunai dari Penggugat pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual beli dengan bukti tanda terima kwitansi tanggal 26 Nopember 2013 (Vide Bukti P-3) ;

4. Bahwa Penggugat juga telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang tertunggak sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2013 (Vide Bukti P-4) ;

5. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran sesuai dengan Surat Perjanjian Jual-Beli diatas diatas, Tergugat seharusnya membantu Penggugat untuk proses pembalikhamaan ke instansi terkait sampai beralihnya hak kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Tergugat kepada Penggugat ;

6. Bahwa setelah semua kewajiban Penggugat dilaksanakan begitu pula dengan Tergugat telah menyerahkan tanah dan bangunan rumah serta sertipikat HGB No.232 kepada Penggugat, Penggugat beberapa kali mengajak Tergugat untuk mengajukan proses balik nama ke kantor Notaris, namun Tergugat selalu mengulur-ulur waktu dengan alasan belum sempat karena masih sibuk bekerja, hingga pada akhirnya Penggugat hilang kontak dengan Tergugat, dimana alamat dan nomor Handphone Tergugat tidak diketahui dan tidak dapat lagi dihubungi sampai saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam ;

7. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian yang telah disepakati yaitu Tergugat tidak membantu proses pembalikhamaan Sertipikat No.232 dari Tergugat kepada Penggugat sesuai poin 6 Surat Perjanjian Jual-Beli, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Halaman 2 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/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)



9. Bahwa walaupun secara fisik yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini telah dikuasai oleh Penggugat selama lebih dari 5(lima) tahun, namun oleh karena Sertipikat HGB No.232 belum dibalik nama sehingga Penggugat sangat kuatir dan dirugikan karena tidak dapat menguasainya sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku ;

10. Bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka menurut hukum seharusnya tanah dan bangunan serta sertipikat HGB No.232 yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah sah menjadi milik Penggugat ;

11. Bahwa untuk tercapainya maksud dan tujuan dimajukannya gugatan Penggugat ini yaitu supaya Tergugat mematuhi putusan dalam perkara a-quo dan terpenuhinya asas kepastian hukum atas gugatan wanprestasi ini, maka dengan ini Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, agar kiranya kepada Penggugat diberikan hak penuh untuk dapat melakukan proses pembaliknamaan atas sertipikat HGB No.232, dari Tergugat kepada Penggugat kepada Instansi terkait tanpa kehadiran ataupun adanya Tergugat ;

12. Bahwa oleh karena gugatan wanprestasi ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat juga memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berkenan menetapkan bahwa putusan atas perkara a-quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad) ;

13. Bahwa kepada Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta diatas, maka dengan rendah hati Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam berkenan kiranya memanggil para pihak yang ada hubungannya dengan perkara ini untuk menghadap pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu seraya memeriksa dan mengadili serta memutuskan dengan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sah sebagai Pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.232 yang terletak



di Perumahan Permata Hijau Blok G No.11, Kelurahan Bukit Tempayan,
Kecamatan Batu Aji – Kota Batam ;

4. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk dapat melakukan proses pembaliknamaan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.232 dari Tergugat kepada Penggugat kepada instansi terkait tanpa kehadiran ataupun adanya Tergugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini ;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2019, Penggugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat telah dilaksanakan pemanggilan secara sah dan patut, sebagaimana isi Relas Panggilan tertanggal 21 Maret 2019 untuk sidang hari Rabu, tanggal 27 Maret 2019, Relas Panggilan Umum tertanggal 29 Maret 2019 untuk sidang hari Senin, tanggal 29 April 2019 dan Relas Panggilan Umum tertanggal 30 April 2019 untuk sidang hari Rabu, tanggal 22 Mei 2019, namun Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan sehingga Mediasi sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi tidak dapat dilaksanakan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat, bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dengan acara pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, No. 232, tanggal 3 Oktober 2007, atas nama SANTI, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli, tanggal 26 November 2013, diberi tanda P-2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran tunai sebesar 85.000.000-, (delapan puluh lima juta rupiah), tanggal 26 November 2013, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy Slip/Formulir Pembayaran tunggakan Pajak bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2005 s/d tahun 2014, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy Paspor, Nomor S 8655081, tanggal 19 Maret 2009, atas nama SANTI, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 2171122112729002, tanggal 21 Oktober 2012, atas nama ISA TAMBUNAN, diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Untuk Bukti surat P-1, P-2, P-3, dan P-6, berupa fotho copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;
- Untuk Bukti surat, P-4 dan P-5, tidak ditunjukkan aslinya sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi bernama 1. Jonni dan 2. Hotman Parlinggoman Nababan yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah selengkapnya keterangan Saksi-saksi tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini ;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat, pada tanggal 21 Juni 2019 selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini, yang untuk menyingkat uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan yang satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 26 Juni 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan hal lain lagi serta mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 5 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya/sebagian ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Tergugat tidak membantu proses pembalikhamaan Sertipikat No.232 dari Tergugat kepada Penggugat sesuai poin 6 Surat Perjanjian Jual-Beli, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

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 setelah mencermati dalil-dalil gugatan serta meneliti bukti - bukti surat dalam perkara aquo, dari bukti P-1, s/d bukti P-6 serta keterangan Saksi-saksi Jonni dan Hotman Parlinggoman Nababan yang seluruhnya saling bersesuaian dan telah pula mencermati hasil Pemeriksaan Setempat maka Majelis berpendapat bahwa pada pokoknya Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat telah dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan dapat dikabulkan, maka oleh karenanya terhadap petitum-petitum ke 3, 4, 5, dan 7 cukup beralasan hukum pula serta dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Uitvoerbaar Bij Voorraad dengan memperhatikan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dan guna memberi kesempatan kepada para pihak untuk melakukan upaya hukum maka terhadap

Halaman 6 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/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)



petitum tersebut tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian serta menolak petitum selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Sah sebagai Pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.232 yang terletak di Perumahan Permata Hijau Blok G No.11, Kelurahan Bukit Tempayan, Kecamatan Batu Aji – Kota Batam ;
5. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk dapat melakukan proses pembaliknamaan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.232 dari Tergugat kepada Penggugat kepada instansi terkait tanpa kehadiran ataupun adanya Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini ;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum sebesar Rp. 2.616.000,- (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2019, oleh kami, Muhammad Chandra, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Jasael, SH., MH dan Efrida Yanti, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Btm tanggal 12 Juni 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh

Halaman 7 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Samiem,
Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jasael, SH., MH.

Muhammad Chandra, SH, MH.

Efrida Yanti, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Samiem.

Perincian biaya :

1.	Biaya pendaftaran	Rp	30.000
2.	ATK	Rp	70.000
3.	Risalah panggilan	Rp	1.985.000
4.	PNBP panggilan	Rp	5.000
5.	PS	Rp	500.000
6.	Materai	Rp	6.000
7.	PNBP PS	Rp	10.000
8.	Redaksi	Rp	<u>10.000</u>
	Jumlah	Rp.	2.616.000

(Dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah).

Halaman 8 dari 8 Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/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)