



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 31/PDT.G/2008/PN.BTM

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI BATAM yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan dalam tingkat peradilan pertama, bersidang di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Ir.Sutami No.3 Sekupang,Batam, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara dari ;

ERNA SETYORINI, Umur 38 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Ibu rumah tangga, Agama Islam, Alamat Perumahan Taman Batu Aji Indah Blok D No. 09 Rt. 03 Rw. 06 Kel. Sagulung Kota Batam Kec. Sagulung Batam, Untuk selanjutnya disebut
selaku :- -----: **PENGGUGAT** ;

L A W A N :

USUL SULTONI, Jenis Kelamin Laki – laki, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Karyawan PT. Adhya Tirta Batam, Alamat Pemukiman MukaKuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara Batam, Selanjutnya disebut
----- **TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor : 31 / Pdt.G / 2008 / PN.BTM, tanggal 24 April 2008, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata yang bersangkutan :- -----
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam Nomor : 31/Pdt.G/2008/PN.BTM. tanggal 29 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008, tentang Penentuan Hari Sidang Perkara Perdata yang
bersangkutan : -----

3. Berkas Perkara Perdata Gugatan Nomor : 31

/Pdt.G/2008/PN.BTM. antara : ERNA SETYORINI ,Selaku

Penggugat melawan USUL SULTONI , selaku Tergugat
tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya
tertanggal: 14 April 2008, yang telah diterima dan
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di
bawah Nomor : 31/Pdt.G/2008/PN.BTM. tanggal 22 April 2008,
telah mengajukan hal- hal sebagai
berikut :- -----

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik pertama dari 1 (Satu) Unit rumah type 21/60 di Pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara Kota Batam ;
2. Bahwa Tergugat kemudian menjual rumah tersebut dengan surat jual beli diatas kwitansi bermaterai Rp. 6.000,- secara over kredit kepada Penggugat dengan alasan untuk mengambil kredit Pemilik Rumah type yang lebih besar ;
3. Bahwa cara pembayaran over kredit terhadap 1 (Satu) unit rumah type 21/60 di Pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 dilakukan dengan pembayaran tunai uang berjumlah Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 September 2001;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat yang membayar angsuran kredit rumah Blok U No. 3 Pemukiman Mukakuning Indah II di Mukakuning Utara Batam setiap bulannya sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) yang diserahkan kepada Tergugat karena pada saat itu Tergugat masih berstatus karyawan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Adhya Tirta Batam , dengan sistem pembayaran angsuran yang akan disetorkan kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Batam tersebut dilakukan dengan cara pemotongan gaji Tergugat setiap bulannya sebesar Rp. 150. 000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) oleh PT. Adhya Tirta Batam ;

5. Bahwa pada pertengahan tahun 2003, Tergugat memberitahukan kepada Penggugat agar untuk selanjutnya membayar angsuran kredit rumah Blok U No. 3 di Pemukiman Mukakuning Indah II Mukakuning utara Batam, langsung disetorkan kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Batam, karena sesuai pengakuan dari Tergugat kepada Penggugat secara lisan mengatakan bahwasanya sudah tidak bekerja lagi atau berhenti kerja dari PT. Adhya Tirta Batam sehingga sistem pembayaran angsuran kredit rumah yang selama ini diterapkan oleh PT. Adhya Tirta Batam dihapus , oleh Penggugat pembayaran angsuran kredit rumah tersebut selanjutnya disetorkan langsung ke PT. Bank Tabungan Negara cabang Batam terhitung

mulai tanggal 26 Agustus 2003 hingga percepatan pelunasan pada tanggal

28 Agustus 2007 ;

6. Bahwa oleh karena ketidakahuan Penggugat , pembelian tersebut tidak dilakukan pada Pejabat yang berwenang ;
7. Bahwa sekarang Penggugat bermaksud akan melakukan balik nama dan hendak mengambil seluruh dokumen KPR dimaksud ;
8. Bahwa untuk melakukan proses semua itu, sekarang Penggugat mengalami kesulitan karena tidak bisa melakukan balik nama dan mengambil dokumen, dikarenakan Tergugat sudah tidakdiketahui lagi keberadaannya dan Penggugat telah berusaha untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencari Tergugat akan tetapi sampai sekarang tidak ada hasilnya ;

Maka berdasarkan semua yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Batam berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli rumah type 21/60 yang terletak di pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara Batam antara Usul Sultoni dengan Penggugat terhadap rumah tersebut sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1(satu) unit rumah type 21/60 yang terletak pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara Batam ;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada tergugat ;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil- adilnya (Ex- aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, Penggugat telah hadir diperdidangan, Penggugat hadir pihak principalnya sedangkan pihak tergugat tidak hadir dan tidak mengirim wakil yang sah walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan Relas panggilan masing - masing tertanggal , 02 Mei 2008, tertanggal , 15 Mei 2008 dan tertanggal, 6 Juni 2008 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil- dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti- bukti tertulis (*written evidences*) berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, masing- masing sebagai berikut :- -----

1. Photo copy Pernyataan pembelian rumah , tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Desember 1998, yang diberi tanda P - 1;

2. Photo copy Kartu Tanda Penduduk an. Erna Setyorini
diberi tanda P - 2 ;

3. Photo copy Kwitansi pembayaran antara Erna
Setyorini dan Usul Sultoni tertanggal 10mSeptember
2001 yang diberi tanda P - 3 ;

4. Photo copy Formulir Penyetoran BTN tertanggal 28
Agustus 2007 yang diberi tanda P- 4 ;

5. Photo copy Rincian Pelunasan dipercepat BTN Cabang
Batam yang diberi tanda P - 5 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan
dalil- dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan
bukti- bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga
telah mengajukan saksi- saksi (*witnesses*) yang didengar
keterangannya di bawah sumpah di muka persidangan, yang
isinya pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi I : SUSANA

Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat pada tahun
2003 ;

Bahwa benar saksi kenal dengan Tergugat dari cerita
Penggugat ;

Bahwa benar saksi tahu jual beli rumah dari cerita
Penggugat ;

Bahwa benar Penggugat belum sempat mendapatkan surat
rumah yang aslinya ;

Bahwa benar Tergugat menjual rumahnya kepada
Penggugat dibawah tangan dengan bukti Cuma Kwitansi
saja ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi II : AHMAD SYARGAWI ;

Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;

Bahwa benar saksi sebagai anak kost diperumahan Mukakuning Indah II Blok U nomor 3 Mukakuning Utara Batam ;

Bahwa benar saksi tinggal dirumah itu sejak tahun 2001;

Bahwa benar saksi tinggal dirumah tersebut sekitar delapan tahun ;

Bahwa benar saksi pertama kali membayar uang kost kepada Tergugat ;

Bahwa benar kemudian saksi membayar uang kost kepada Penggugat ;

Bahwa benar karena tergugat mengatakan untuk selanjutnya saksi harus membayar kepada Penggugat karena rumah tersebut sudah dijual Tergugat kepada Penggugat ;

Bahwa benar pembayaran kepada Penggugat tersebut saksi mulai sejak bulan juli 2001;

Bahwa benar saksi mengetahui ada peralihan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ;

Bahwa benar saksi tidak menanyakan kenapa rumah tersebut dijual ;

Bahwa benar sejak rumah tersebut dijual belikan maka peralihan pengurusan beralih kepada Penggugat ;

Bahwa benar saksi mengetahui angsuran kredit BTN sudah lunas tiga bulan yang lalu ;

Menimbang, bahwa akhirnya, pihak Penggugat yang bersengketa mohon Putusan Majelis Hakim :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;- -----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah datang menghadap dalam persidangan ini, ataupun menyuruh wakilnya yang sah walaupun tergugat telah dipanggil secara patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Batam sesuai dengan risalah Panggilan masing-masing tertanggal , 02 Mei 2008, tertanggal , 15 Mei 2008 dan tertanggal, 6 Juni 2008; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli sebuah rumah dari Tergugat berupa 1 (satu) unit rumah type 21/60 di pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara Kota Batam ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai dengan cukup dan dicocokkan dengan aslinya yaitu bukti surat T1 s/d T2, serta dua orang saksi yang telah didengarketerangannya dipersidangan dengan disumpah yaitu saksi SUSANA dan saksi AHMAD SYARGAWI ; -----

Menimbang, bahwa yang harus dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan dalil gugatannya adalah "Apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli 1 (satu) unit rumah type 21/60 di pemukiman Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara kota Batam ; -----



Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Bahwa yang dimaksud dengan jual beli disini adalah kehendak kedua belah pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan (dalam hal ini adalah jual beli satu unit rumah tersebut) yang dilakukan secara lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya ; -----

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah type 21/60 di Muka Kuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara Batu Aji dari Tergugat Usul Sultoni ; -----

Bahwa dari bukti P -3 yang diajukan oleh Penggugat nyatalah bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli 1(satu) unit rumah type 21/60 di Muka Kuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara Batu Aji sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 10 September 2001 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sisa angsuran pembayaran rumah tersebut kemudian Penggugat yang melanjutkannya hingga lunas sebagaimana bukti P - 4 dan P - 5 ; -----

Bahwa dari keterangan saksi Susana yang pernah mendengar bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah di Muka Kuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara Batam dari Pak Usul Sultoni, dan saksi mengetahui jual beli tersebut kira - kira tahun 2004, yang saat itu menceritakan kepada saksi tentang masalahnya karena yang dipegangnya hanya kwitansi penjualan saja, tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempat membuat surat-surat yang lainnya dan sekarang setelah selesai melunasi cicilan rumah tersebut Penggugat mendapat kendala untuk mendapatkan surat-surat dari BTN, maka karena hal tersebut itulah Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan ini ;

Sedangkan saksi Ahmad Syargawa yang mengontrak rumah milik Tergugat yang kemudian dijual kepada Peggugat. Bahwa hal ini saksi ketahui sendiri dari pak Usul Sultoni (Tergugat) yang waktu itu mengenalkan kepada Ibu erna (Penggugat) yang waktu itu berkata bahwa pemilik rumah kontrakan saya sekarang adalah Ibu Erna Setyorini karena rumah ini sudah dijual kepada Ibu Erna Setyorini, jadi pembayaran kontrakan rumah selanjutnya dibayarkan kepada Ibu Erna Setyorini ;

Bahwa saksi sempat bayar dua kali kontrakan kepada Bapak Usul Sultoni (Tergugat) sekitar bulan Juni dan Juli 2001 dan selanjutnya kepada Ibu Erna Setyorini dari tahun 2001 sampai sekarang ini, dan bila ada kerusakan ataupun perbaikan waktu itu Pak Usul Sultoni (Tergugat) mengatakan sekarang ini harus menghubungi Ibu Erna Setyorini (Penggugat) ;

Bahwa saksi juga mengetahui sewaktu jual beli dilakukan dirumah tersebut, belum lunas cicilannya, dan yang melanjutkan cicilannya adalah Ibu Erna Setyorini (Penggugat) dan sudah tiga bulan ini Ibu Erna Setyorini (Penggugat) melunasi cicilan rumah tersebut, dan rumah yang saksi kontrak selama ini beralamat di Perumahan Muka Kuning Indah II Blok U



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3 Mukakuning Utara Batam ;

Menimbang, bahwa ternyata dari bukti surat dan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat ternyata benar jual – beli rumah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 september 2001 atas 1 (satu) unit rumah type 21/60 di perumahan Muka Kuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara Kota Batam adalah sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah sepatutnya 1 (satu) unit rumah type 21/60 yang beralamat di Perumahan Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Muka Kuning Utara adalah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan dengan seksama diatas, maka jelaslah Penggugat telah mampu untuk membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya di muka persidangan, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan dari Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, karena memang cukup beralasan hukum seperti diuraikan di atas, dengan demikian, maka semua ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya seperti akan disebutkan dalam amar/dictum putusan ini dibebankan kepada pihak Tergugat;- -----

Memperhatikan Undang-Undang dan Ketentuan- Ketentuan Hukum lain yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan:-

.....

M E N

G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan Patut ;
.....
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan
Verstek ; ----
3. Menyatakan jual beli rumah type 21/60 yang terletak
di Perumahan Mukakuning Indah II Blok U No. 3
Mukakuning Utara Batam antara Tergugat (Usul Sultoni)
dengan Penggugat (Erna Setyorini) terhadap rumah
tersebut sah menurut hukum ;
.....
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu)
unit rumah type 21/60 yang terletak di Perumahan
Mukakuning Indah II Blok U No. 3 Mukakuning Utara
Batam ;
.....
.....
5. membebankan ongkos perkara ini yang diperhitungkan
sebesar Rp. 709.000,- (Tujuh ratus sembilan ribu
rupiah) kepada Tergugat;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan
Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam pada hari :
RABU tanggal 03 **September TAHUN DUA RIBU DELAPAN**, oleh
Kami, **RIKA MONA PANDEGIROT, SH.MH** selaku Hakim Ketua
Majelis, **HARUNO PATRIADI, SH.MH** dan **SUTARMO, SH.MHum**,
masing-masing selaku Hakim Anggota, dan dibacakan dalam
persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini : **RABU**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal : **10 September TAHUN DUA RIBU DELAPAN**, oleh Kami,
RIKA MONA PANDEGIROT. SH.MH selaku Hakim Ketua Majelis,
HARUNO PATRIADI.SH.MH dan **SUTARMO.SH.MH**um, masing-masing
selaku Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat
dan tanpa dihadiri oleh Tergugat, serta dibantu oleh
Saudara : **NURLAILI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan
Negeri tersebut ;

HAKIM **ANGGOTA,**
HAKIM KETUA MAJELIS tsb,

HARUNO PATRIADI. SH.MH
SH.MH

RIKA MONA PANDEGIROT.

SUTARMO, SH. Mhum

Panitera Pengganti,

NURLAILI, SH

Perincian biaya – biayanya :

RISALAH PANGGILAN	: Rp.	200.000,-
PANGGILAN MELALUI KORAN	: Rp.	500.000,-
REDAKSI	: Rp.	3.000
MATERAI	: Rp.	6.000,-
JUMLAH BIAYA- BIAYA	: Rp.	709.000,-