



**PUTUSAN**  
Nomor 166/Pdt.G/2018/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:

Lasma Erni Sinaga, berkedudukan di Taman Batu Aji Indah Tahap 1 Blok L No.7-8 RT 004, RW 006, Kel.Sagulung, Kec.Sagulung-Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PENDI UJUNG SH beralamat di kantor Komplek Pertokoan Muka Kuning Indah II Blok E.02 No.01, Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji - Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2018 sebagai Penggugat I;

Lawan:

Mawardi, bertempat tinggal di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap 1 Blok L No.7, Kel.Sagulung, Kec.Sagulung-Kota Batam dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara jelas dan pasti diseluruh wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai Tergugat I;

PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Batam, bertempat tinggal di Jalan Raja Isa No.1, Batam Centre-Batam, Kepulauan Riau, , sebagai Turut Tergugat I

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 25 Juni 2018 dalam Register Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam posita

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual-beli atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan yang ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya berlokasi di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap 1 Blok L No.7 sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67 (Vide Bukti P-1);

2. Bahwa perjanjian jual-beli sebagaimana dimaksud diatas antara Penggugat dengan Tergugat dituangkan didalam SURAT PERNYATAAN jual beli tanggal 4 Juli 2008 (Vide Bukti P-2);

3. Bahwa harga tanah dan bangunan tersebut telah disepakati kedua belah pihak sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat dengan tunai dari Penggugat pada saat penandatanganan Surat Pernyataan jual beli tanggal 4 Juli 2008 (Vide Bukti P-3);

4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran sesuai dengan Surat Pernyataan diatas diatas, sesuai kesepakatan kedua belah pihak, Tergugat mempunyai kewajiban sebagai berikut:

a. Tergugat akan melunasi seluruh sisa kredit yang masih tersisa di Bank Tabungan Negara Cabang Batam (in casu Turut Tergugat);

b. Tergugat akan mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67 yang masih diagunkan di Bank Tabungan Negara Cabang Batam (in casu Turut Tergugat) dan selanjutnya akan diserahkan kepada Penggugat untuk dilanjutkan kepada proses pembuatan akta jual beli di Notaris serta proses balik nama;

4. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat adalah bertetangga dan sudah saling percaya serta mempunyai hubungan kekerabatan yang baik selama bertetangga sehingga Penggugat percaya saja membeli rumah Tergugat dengan hanya perjanjian jual-beli dibawah tangan terlebih dahulu karena sertipikat HGB-nya masih diagunkan di tangan pihak Turut Tergugat, dengan kesepakatan jika sertipikat HGB diambil baru akan dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris dan akan dilanjutkan ke proses balik nama;

5. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk meminta supaya Tergugat sesegera mungkin untuk mengurus/mengambil Sertipikat HGB No.67 yang masih diagunkan di tangan pihak Turut Tergugat, akan tetapi Tergugat selalu mengulur-ulur waktu untuk mengambil Sertipikat HGB No.67 tersebut dengan berbagai alasan yang kadang-kadang tidak masuk akal misalnya : "sabarlah dulu, belum sempat ke BTN karena pekerjaan lagi mendesak cepat diselesaikan" dan lain-lain;

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/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)



6. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu sekitar bulan Januari 2010, tiba-tiba Tergugat melarikan diri dan walaupun sudah berusaha dicari kemana-mana namun tidak diketahui keberadaannya sampai saat ini;
7. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut jelas telah melakukan Ingkar janji (Wanprestasi) dan membawa kerugian kepada Penggugat, karena tidak menyerahkan Sertipikat HGB No.67 yang telah menjadi milik Penggugat, sehingga pada tanggal 4 Februari 2010 Pemohon membuat Laporan ke pihak Kepolisian Sektor Sagulung sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol: STPL/89/II/2010/SPK (Vide Bukti P-4);
8. Bahwa oleh karena Tergugat telah melarikan diri sehingga cicilan kredit Tergugat menjadi terkendala sehingga Turut Tergugat melakukan Panggilan Penyelesaian Tunggakan Angsuran KPR-BTN kepada Tergugat dengan Surat Panggilan No. 002/BTM.I/CWO/R19/DPK3/VII/2009, tertanggal 9 Juni 2009 (Vide Bukti P-5);
9. Bahwa oleh karena Surat Panggilan Penyelesaian Tunggakan Angsuran KPR-BTN tidak ditanggapi oleh Tergugat akibat sudah melarikan diri, akhirnya Turut Tergugat mengeluarkan Surat Penyegehan Agunan KPR No. 003/BTM.I/SZC/IV/2010, tertanggal 20 April 2010 (Vide Bukti P-6);
10. Bahwa oleh karena Tergugat telah dirugikan atas penyegehan yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut, akhirnya atas persetujuan Turut Tergugat, Penggugat bersedia melunasi seluruh tunggakan termasuk denda dan sisa cicilan kredit maupun pembayaran tunggakan PBB dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2016 dengan harapan Turut Tergugat nantinya akan menyerahkan sertipikat HGB No.67 kepada Penggugat (Vide Bukti P-7, P-8, P-9, P-10);
11. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi seluruh tunggakan dan sisa cicilan yang ada di Bank Tabungan Negara Cabang Batam, berdasarkan surat No. /BTN/BTM.I/MCLU/III/2018, tanggal 2 April 2018, Turut Tergugat memberikan pemberitahuan kepada Penggugat supaya mengambil dokumen dan agunan yang ada di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Batam (Vide Bukti P-10);
12. Bahwa walaupun Penggugat atas persetujuan Turut Tergugat telah melunasi seluruh tunggakan dan sisa cicilan serta tunggakan PBB, namun Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan sertipikat HGB No.67 kepada Penggugat dengan alasan bahwa sertipikat HGB No.67 tersebut atas nama Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa walaupun secara fisik yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini telah dikuasai oleh Penggugat selama lebih kurang 10 (sepuluh) tahun, namun semua dokumen masih atas nama Tergugat terlebih sertifikat HGB No.67 masih dibawah penguasaan Turut Tergugat, oleh karenanya, Turut Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan sertifikat HGB No. 67 tersebut kepada Penggugat bebas dari beban apapun;

14. Bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka menurut hukum seharusnya tanah dan bangunan serta sertifikat HGB No.67 yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah sah menjadi milik Penggugat;

15. Bahwa karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan tak terbantahkan, maka mohon putusan atas perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

16. Bahwa kepada Tergugat dan Turut 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 ingkar janji (wanprestasi) yang telah merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Sah sebagai Pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Taman Batu Aji Indah Tahap 1 Blok L No.7 Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.67 kepada Penggugat tanpa dibebani apapun;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau bila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ( Ex aequo et bono )

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk penggugat datang kuasanya menghadap dipersidangan, sedangkan tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan, persidangan tanggal 9 Juli 2018, sampai tiga kali berturut turut tanpa memberikan alasan yang sah atas ketidakhadirannya ;

Menimbang, bahwa terhadap pihak yang berperkara di Pengadilan tidak dapat diusahakan perdamaian dikarenakan ketidakhadirannya pihak tergugat dalam persidangan sehingga tidak memenuhi ketentuan /persyaratan mediasi berdasarkan Perma No 1 tahun 2016, sehingga surat gugatan penggugat dibacakan dan pihak penggugat menerangkan terhadap surat gugatan tersebut tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 November 2018 terhadap obyek perkara yang selengkapnyatermuat dalam berita acara persidangan ini ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah tentang perjnjian jual beli atas sebidang tanah seluas 60 m2 berikut bangunan yang ada diatasnya berlokasi di Permahan Taman Batu Aji Indah tahap 1 Blok L No. 7 sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No 67 dan ternyata tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaanya, akan tetapi masih diwilayah hokum Negara Republik Indonesia dan penggugat merasa dirugikan kepentingannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 yang telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya dipersidangan ternyata cocok;

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

1. Copy dari Copy Legalisir Sertipikat HGB No. 67 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kotamadya Batam, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Copy dari Asli Surat Pernyataan Jual-Beli tanggal 4 Juli 2008 antara Mawardi selaku Penjual dengan Lasma Erni Sinaga selaku Pembeli, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Copy dari Asli Kwitansi pembayaran transaksi jual-beli antara Mawardi selaku penerima uang (Penjual) dan Lasma Erni Sinaga yang menyerahkan uang tunai (Pembeli), selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Copy dari Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Poltabes Bareleng, tanggal 4 Pebruari 2010, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Copy dari Asli Surat Panggilan Penyelesaian Tunggakan Angsuran KPR-BTN, tanggal 9 Juni 2009 yang dikeluarkan oleh Bank BTN Cabang Batam, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Copy dari Asli Surat Penyegehan Agunan KPR, tanggal 20 April 2010 yang dikeluarkan oleh Bank BTN Cabang Batam, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Copy dari Asli Slip/Formulir Setoran Pembayaran tunggakan Cicilan KPR ke Bank BTN:
  - a) Setoran Tanggal 3 Agustus 2009 sebesar Rp. 440.000,-
  - b) Setoran Tanggal 2 Desember 2009 sebesar Rp. 433.000,- dan
  - c) Setoran Tanggal 22 April 2009 sebesar Rp. 439.933,- selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Copy dari Asli Salinan Rekening Koran Bank Tabungan Negara:
  - a) Tanggal, 9 Juli 2009;
  - b) Tanggal 1 Agustus 2009;
  - c) Tanggal 1 Desember 2009;
  - d) Tanggal 4 Desember 2009;
  - e) Tanggal 20 April 2010, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Copy dari Asli Pembayaran Rincian Pelunasan Dipercepat tanggal 4 Juni 2010 sebesar Rp. 2.701.305,- selanjutnya diberi tanda P-9
10. Copy dari Asli Slip/Formulir Pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 1999 s/d tahun 2016, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Copy dari Asli Pemberitahuan Pengambilan Dokumen Agunan Kredit dari Bank BTN Cabang Batam, tanggal 2 April 2018 dari BTN, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan KK an. Lasma Erni Sinaga (Penggugat)., selanjutnya diberi tanda P-12;

Selanjutnya surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata bersesuaian, dan seluruhnya telah bermaterai cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di pengadilan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah bernama 1. Tiur Hutabarat dan 2. Siin, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

Saksi 1. Tiur Hutabarat :

- Saksi menerangkan kenal dengan penggugat;
- saksi kenal dengan tergugat pada saat tergugat menjual belikan tanah kepada penggugat ;
- saksi menjelaskan bahwa penggugat pernah meminjam sejumlah uang kepada saksi untuk keperluan membeli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah permanen (rumah tergugat);
- saksi menerangkan pada saat penggugat meminjam uang sebesar Rp.8.000.000, (delapan juta rupiah) untuk menambanh kekurangan uang penggugat untuk membeli tanah yang diatasnya berdiri rumah permanen , akan tetapi saksi mengatakan bahwa akan melihat terlebih dahulu rumah yang akan dibeli penggugat dan bertemu dengan penjualnya spaya saksi percaya dan setelah melihat rumahnya serta bertemu dengan penjualnya baru uang tersebut saksi serahkan kepada peminjam (penggugat);
- Saksi mengetahui dan membenarkan penggugat telah membeli rumah tergugat sebesar Rp. 27.000.000,- (dua pulh juta rupiah);
- Saksi menjelaskan bahwa penggugat membeli rumah tergugat sejak tahun 2018 sampai sekarang rumah tersebut sudah dikuasai oleh pembeli yang beritikad baik;

Saksi 2. Siin :

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan kenal dengan penggugat dan tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ;
- saksi menerangkan bahwa penggugat telah membeli rumah tergugat dengan harga sebesar Rp. 27.000.000,- dua puluh tujuh juta rupiah) pada tahun 2008 yang terletak di di Perumahan Taman Batu Aji Indah tahap 1 Blok L No. 7 ;
- saksi menjelaskan bahwa tergugat sampai saat ini saksi tidak mengetahui keberadaanya saat ini ;
- bahwa saksi pernah mengetahui bahwa sertifikat rumah tergugat berada di PT Bank Tabungan Negara (berdasarkan perkataan penggugat dengan tergugat ) ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang jual-beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui apakah gugatan penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil adanya jual beli antara kedua pihak perlu adanya bukti pembayaran sejumlah uang atas tanah a quo ;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH adalah "perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama lamanya), oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual " ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, muncul pertanyaan apakah dengan adanya bukti kwitansi pembayaran lunas (vide bukti P-3) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat maka telah terjadi jual beli hak atas tanah secara sah dari tergugat kepada penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang diberi tanda P-1 sampai dengan tanda P-12 dan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah seluas 60m2 yang diatasnya berdiri 1 (satu) unit Bangunan Rumah

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggal Permanen yang terletak di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap I Blok L No 7 sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan No. 67, Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung Kota Kota Batam, dengan pembayaran secara kontan dan tunai kepada tergugat yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pelunasan pembayaran atas 1 (satu) bidang tanah a quo (vide bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa foto copy kwitansi pembelian sebidang tanah, yang diatasnya berdiri 1 (satu) unit Bangunan Rumah Tinggal Permanen dengan luas 60m2 yang terletak di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap I Blok L N0. 7 sesuai dengan sertifikat Hak Guna bangunan No. 67, Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung Kota, Kota batam atas nama Mawardi (tergugat) yang telah ditanda tangani oleh pihak penggugat dan tergugat menurut pendapat majelis hakim secara hokum merupakan bukti adanya kesepakatan antara penggugat dengan tergugat dalam melakukan jual beli atas tanah a quo yang diikuti dengan pelunasan yang dilakukan oleh penggugat sebagaimana tertulis dalam kwintansi pelunasan senilai Rp. 27.000.000.- (dua puluh tujuh juta rupiah), tertanggal 4 Juli 2008, yang ditanda tangani oleh Mawardi (tergugat) dan penggugat (Lasma Erni Sinaga);

Menimbang, bahwa meskipun bukti P-3 berkedudukan sebagai akta dibawah tanagn, namun hal tersebut tidak berarti jual beli antara penggugat dengan tergugat tidak sah ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa "pembeli yang beritikad baik harus dilindungi" sehingga kepentingan penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum poin - 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah, yang diatasnya berdiri 1 (satu) unit Bangunan Rumah Tinggal Permanen dengan luas 60m2 yang terletak di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap I Blok L N0. 7 sesuai dengan sertifikat Hak Guna bangunan No. 67, Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung Kota, Kota batam atas nama Mawardi (tergugat) dengan diserahkannya uang penjualan tersebut pada tanggal 4 Juli 208 (vide bukti P-3) maka pada saat itu juga telah terjadi perbuatan hokum yang berupa penyerahan Ha Guna bangunan atas sebidang tanah dimaksud (penyerahan tanah untuk selama-lamanya ) oleh penjual (tergugat) kepada penggugat sebagai pembeli;

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum poin - 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dengan disahkannya jual beli sebidang tanah antara penggugat dengan tergugat dan ditetapkan penggugat sebagai pemilik sah atas tanah a quo maka selanjutnya diperlukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak penggugat mempunyai hubungan hukum langsung dengan tergugat yaitu sebagai pihak pembeli serta supaya proses pengalihan hak atas tanah melalui proses Akta Jual Beli dari tergugat kepada penggugat, maka menurut Majelis Hakim pihak penggugat dapat bertindak selaku kuasa dari tergugat sebagai penjual yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan hak atas sebidang tanah atas nama tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dan penggugat juga mempunyai kewenangan untuk menanda tangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah atas nama pembeli ;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk peralihan hak atas tanah maupun balik nama diperlukan sebuah Akta, baik berupa Akta Jual Beli maupun Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu syaratnya , sedangkan Akta Jual Beli maupun Akta Pelepasan Hak atas tanah a quo tersebut belum terbit serta untuk menentukan keabsahan peralihan hak untuk proses balik nama merupakan kewenangan sepenuhnya dari Kantor Pertanahan Kota Batam atas sebidang tanah, yang diatasnya berdiri 1 (satu) unit Bangunan Rumah Tinggal Permanen dengan luas 60m2 yang terletak di Perumahan Taman Batu Aji Indah Tahap I Blok L NO. 7 sesuai dengan sertifikat Hak Guna bangunan No. 67, Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung Kota, Kota Batam atas nama Mawardi (tergugat) yang telah ditanda tangani oleh pihak penggugat dan tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, petitum angka 4 dan 5 beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6, untuk memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melaksanakan upaya hukum, maka petitum tersebut ditolak;

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

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek;

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

Memperhatikan Pasal 149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Sah sebagai Pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Taman Batu Aji Indah Tahap 1 Blok L No.7 Kelurahan Sagulung, Kecamatan Sagulung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.67 kepada Penggugat tanpa dibebani apapun;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. Rp. 3.096.000,- (tiga juta sembilan puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 1 Nopember 2018, oleh kami, Jasaël, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Chandra, S.H., M.H., dan Rozza El Afrina, S.H.,K.N.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 29 Nopember 2018, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Suyatno, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Chandra, S.H., M.H.,  
TTD

Jasael, S.H., M.H.,

Rozza El Afrina, S.H., K.N., M.H.,

Panitera Pengganti,  
TTD

Suyatno, S.H., M.H.,

## Perincian biaya perkara :

1. Biayapendaftaran	Rp.	30.000
2. ATK	Rp.	70.000
3. Risalah panggilan	Rp.	2.480.000
4. PNBP panggilan	Rp.	5.000
5. Materai	Rp.	6.000
6. Redaksi	Rp.	5.000
7. PS	<u>Rp.</u>	<u>500.000</u>
Jumlah	Rp.	3.096.000
(tiga juta sembilan puluh enam ribu rupiah).		

### 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)