



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 114/Pdt.G/2015/PN Btm.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” _____

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PUDJI PRIYONO; Tempat/Tanggal Lahir : Tulung Agung/8 Maret 1957, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Alamat : Taman Raya THP III Blok HG No.10 RT.002 RW.032, Kel.Belian, Kec.Batam Kota - Kota Batam, Pekerjaan Wiraswasta; selanjutnya disebut sebagai

PENGUGAT;

M E L A W A N :

RUDI GINOGA; Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, dahulu beralamat di Tg. Uma RT.003 RW.006 Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG BATAM; Jl. Engku Putri No. 01 Batam Centre, Batam, Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan meneliti berkas-berkas perkara maupun surat-surat dalam perkara ini;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan mendengarkan keterangan para saksi Pengugat serta Pengakuan Pengugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Pengugat dengan surat gugatannya tertanggal Mei 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 26 Mei 2015, dibawah Register Perkara Nomor : 114/Pdt.G/2015/PN.BTM, yang telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah menjual 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam kepada Penggugat berdasarkan kwitansi tertanggal 1 April 2006 (bukti P-1);
2. Bahwa selanjutnya rumah tersebut dibeli secara over kredit ke BTN Cabang Batam;
3. Bahwa setelah itu Penggugat melakukan pembayaran kredit rumah tersebut hingga Penggugat melakukan percepatan pelunasan rumah tersebut (bukti P-2);
4. Bahwa sejak Penggugat membeli rumah tersebut, Penggugat sudah menguasai rumah tersebut;
5. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi rumah tersebut, akan tetapi untuk pengambilan dokumen rumah tersebut ke pihak Turut Tergugat hingga saat ini belum dapat dilakukan oleh karena sertifikat rumah dimaksud masih atas nama Tergugat;
6. Bahwa saat ini Penggugat akan melakukan pengambilan dokumen rumah tersebut ke pihak Turut Tergugat dan akan melakukan proses balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dari Tergugat kepada Penggugat;
7. Bahwa untuk melakukan proses semua itu, saat ini Penggugat mengalami kesulitan dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat telah berusaha untuk mencari akan tetapi samapai sekarang tidak ada hasilnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam berdasarkan kwitansi tertanggal 1 April 2006 antara Tergugat dan Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam;
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengambil seluruh dokumen 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belian Kec. Nongsa Kota Batam di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam;

5. Memerintahkan agar pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam untuk menyerahkan seluruh dokumen 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam kepada Penggugat;
6. Menyatakan bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik nama rumah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;
7. Menghukum biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
Atau, apabila Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat hadir menghadap sendiri, sedangkan pihak Para Tergugat tidak hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya untuk menghadap di persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan sepatutnya menurut hukum, sebagaimana dalam relaas-relaas panggilan untuk bersidang pada tanggal 08 Juni 2015, dan melalui Surat Kabar Harian "Pos Metro Batam" untuk bersidang tanggal 22 Juni 2015, yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap pemeriksaan perkara ini menurut Pasal 149 RBg. beserta ketentuan perundang-undangan lainnya, tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek); dan tidak dapat dilakukan pemeriksaan mediasi sebagaimana dimaksud dalam PERMA No. 1 Tahun 2008 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat membacakan surat gugatannya, dan isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, maka sesuai Pasal 283 RBg. Pihak Penggugat di persidangan telah diberikan beban pembuktian, walaupun perkaranya diperiksa dengan verstek;

Menimbang, bahwa dalam persidangan selanjutnya tanggal 22 Juni 2015 pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy sesuai aslinya (P-1 sampai dengan P-9), yang dibubuhi materai dan dinahsegel secukupnya, yaitu :

1. Foto copy kwitansi pembayaran over kredit 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec.Nongsa Kota Batam, tertanggal 01 April 2006, diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 25 September 2006; selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 12 Mei 2015, diberi tanda bukti
.. P-3;
4. Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat, tertanggal 12 Mei 2015; diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga No.2171103001080157, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Tanda Terima ATB, diberi tanda bukti
P-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan; diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 07 Mei 2006; diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Surat Jual Beli, tanggal 7 Mei 2006; diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas setelah diteliti dan diperiksa oleh Majelis Hakim aslinya dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan foto copynya tetap dilampirkan dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat di persidangan juga telah mengajukan para saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangannya pada pokoknya sebagai berikut :

1.Saksi Sigit Taru Basuki;

- Bahwa saksi mengenap Penggugat sebagai tetangga, dan mengetahui lokasi rumah yang dijual belikan yang sekarang ditempati oleh Penggugat, yaitu di Perum taman Raya Tahap III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Batam;
- Bahwa saksi tahunya rumah tersebut sudah dijualbelikan pada tahun 2006;
- Bahwa menurut Penggugat rumah tersebut dijualbelikan dari Penjual kepada Penggugat seharga Rp. 27.000.000,- (Dua puluh tujuh juta rupiah); dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Penggugatlah yang mencicil sisanya di Bank; dengan cara over kredit;

- Bahwa sekarang pihak Penggugat sudah melunasi di BTN; dan mengalami kesulitan dikarenakan pihak Tergugat telah pergi ke kampungnya;
- Bahwa Penggugat bermaksud membaliknamakan rumah tersebut ke atas namanya dan juga mengurus berbagai dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, telah dibenarkan oleh Penggugat;

2.Saksi Muhammad Rofik;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai tetangga dekat, serta tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli rumah KPR BTN yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 type 36 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam
- Bahwa rumah tersebut telah dibayar pihak Penggugat seharga Rp 27.000.000,- (Dua puluh tujuh juta rupiah) dibayar tunai ada kuitansinya tahun 2006 dan selanjutnya pihak Penggugat yang melunasi angsurannya di BTN;
- Bahwa semenjak dijualbelikan rumah tersebut ditempati pihak Penggugat hingga sekarang; dan pihak Penggugat hendak mengurus baliknama tersebut namun pihak Tergugat tidak dapat ditemukan lagi karena telah pergi ke kampung;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT di lingkungan tersebut sehingga mengetahui bahwa Penggugatlah sekarang yang memiliki, dan tidak ada gangguan darimanapun terhadap rumah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat telah membenarkan dan tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa dalam persidangannya pihak Penggugat pada pokoknya juga telah memberikan pengakuannya, sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, yang berkeinginan agar jual belinya dengan pihak Tergugat terhadap tanah dan bangunan rumah di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Kota Batam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sah oleh Pengadilan Negeri Batam, serta dapat dibaliknamakan pada sertifikat atas nama Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini segala peristiwa yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara pemeriksaan persidangan haruslah dianggap termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa tiada lagi yang disampaikan pihak Penggugat dan setelah menyampaikan kesimpulannya pihak Penggugat pada akhirnya memohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat telah dipanggil secara berturut-turut secara patut dan sah oleh jurusita Pengadilan Negeri Batam, untuk bersidang pada tanggal 08 Juni 2015, dan melalui Surat Kabar Harian "Pos Metro Batam" untuk bersidang tanggal 22 Juni 2015, yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Batam; namun tetap tidak hadir, serta tidak mewakilkan ataupun menguasai kepada kuasanya untuk menghadiri persidangannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai relaas-relaas panggilan tersebut adalah sah dan sepatutnya, serta terhadap isi dan materi gugatan, baik obyek dan subyeknya, serta petitumnya pada pokoknya tidak melawan hak, tidak bertentangan dengan kewenangan absolut dan ataupun relatif Pengadilan Negeri Batam dan beralasan untuk diperiksa serta diadili, maka Majelis Hakim dengan mendasarkan kepada Pasal 149 RBg. serta ketentuan lainnya, memeriksa dan mengadili perkara ini tanpa hadirnya pihak Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa untuk memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, maka dengan mendasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg. junto 1865 KUHPdata beserta peraturan perundang-undangan lainnya, meskipun pihak Tergugat tidak hadir, pihak Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa apabila diteliti dengan saksama, tujuan pokok gugatan Penggugat adalah supaya Majelis Hakim menyatakan jual beli 1 (satu) unit bangunan rumah permanen yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Kota Batam dinyatakan sah oleh Pengadilan Negeri Batam, serta dapat dibaliknamakan pada sertifikat atas nama Penggugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping itu tujuan lainnya yang utama adalah supaya Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakimnya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah permanen tersebut; dikarenakan Penggugat telah membelinya dari Tergugat dengan cara over kredit secara tunai sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah); dan Penggugat selanjutnya yang melunasinya hingga lunas pada Bank BTN Batam; dan sekarang rumah tersebut telah lunas; namun hingga saat ini belum disertifikatkan atau dibalik nama atas nama Penggugat; dikarenakan Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-9, yang meliputi : 1) Foto copy kwitansi pembayaran over kredit 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec.Nongsa Kota Batam, tertanggal 01 April 2006 (P-1); 2) Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 25 September 2006 (P-2); 3) Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 12 Mei 2015 (P-3); 4) Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat, tertanggal 12 Mei 2015 (P-4); 5) Foto copy Kartu Keluarga No.2171103001080157 (P-5); 6) Foto copy Tanda Terima ATB (P-6); 7) Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (P-7); 8) Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 07 Mei 2006 (P-8); 9) Foto copy Surat Jual Beli, tanggal 7 Mei 2006 (P-9); disamping mengajukan pula 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah bernama : Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dinahsegl, surat bukti P-1 sampai dengan P-9, ternyata sesuai dengan aslinya maka dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping itu pula pihak Penggugat untuk mendukung dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya tersebut tentang adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah bernama Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik, bahwa pada pokoknya para saksi selaku tetangga Penggugat telah mengetahui adanya jual beli rumah tersebut dibawah tangan, dengan cara *over kredit* dan membayar tunai kepada Tergugat sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan selanjutnya Penggugat yang akan melunasinya tiap bulannya pada Bank BTN hingga lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat telah melunasinya dan bermaksud akan mensertifikatkan rumahnya, namun Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya; namun pihak Tergugat sudah mengirimkan suratnya untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan rumah tersebut sebagaimana selengkapanya dalam keterangan para saksi dalam duduknya perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kedua saksi tersebut telah disumpah sesuai dengan agamanya, tiada hubungan keluarga, baik sekandung ataupun semenda, serta pekerjaan sebagaimana dimaksud ketentuan perundangan hukum acara perdata yang berlaku, dan menurut keyakinan hakim kedua saksi tersebut telah dengan benar menerangkannya; sehingga dapat dinilai sebagai bukti saksi yang sah dan mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkaranya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan, alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-9 sesuai aslinya, serta pengakuan Penggugat dan para saksi dibawah sumpah bernama Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik, serta persangkaan maka Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan, yaitu :

- Berdasarkan bukti P-1, berupa Foto copy kwitansi pembayaran over kredit 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec.Nongsa Kota Batam, tertanggal 01 April 2006, telah membuktikan pihak Penggugat telah membayar kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran sebuah rumah type 36 terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Batam dengan cara over kredit;
- Berdasarkan bukti P-2, berupa Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 25 September 2006; telah membuktikan pihak Penggugat telah membayar kepada BTN atas rumah tersebut sebesar Rp.772.000,- (tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
- Berdasarkan bukti P-3, berupa Foto copy Formulir Penyetoran, tertanggal 12 Mei 2015, telah membuktikan pihak Penggugat telah membayar kepada BTN atas rumah tersebut sebesar Rp.691.183,- (enam ratus Sembilan puluh satu rupiah seratus delapan puluh tiga sen);
- Berdasarkan bukti P-4, berupa Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat, tertanggal 12 Mei 2015; telah membuktikan bahwa Penggugat telah mempercepat pelunasannya dengan membayar kepada BTN atas rumah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.691.183,- (enam ratus Sembilan puluh satu rupiah seratus delapan puluh tiga sen);

- Berdasarkan bukti P-5, berupa Foto copy Kartu Keluarga No.2171103001080157, dikeluarkan tanggal 10 Pebruari 2012 bahwa pihak Penggugat beserta anggota keluarganya telah menduduki rumah objek sengketa di alamat Perum Taman Raya III Blok HG tersebut;
- Berdasarkan bukti P-6, berupa Foto copy Tanda Terima ATB dan PLN telah membuktikan bahwa pihak Penggugat telah membayar iuran air dan listrik masing-masing sebesar Rp.289.800,- dan Rp 340.415,-
- Berdasarkan bukti P-7, berupa Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan; telah membuktikan bahwa pihak Penggugat telah membayar iuran Pajak Bumi dan bangunan sebesar Rp.138.211,- tanggal 15 Mei 2015;
- Berdasarkan bukti P-8, berupa Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 07 Mei 2006; telah membuktikan bahwa pihak Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat untuk mengurus segal sesuatunya yang berkaitan dengan rumah yang telah dijualbelikannya tersebut dan menjamin tidak ada gangguan dari pihak manapun;
- Berdasarkan bukti P-9, berupa Foto copy Surat Jual Beli, tanggal 7 Mei 2006; telah membuktikan bahwa para pihak telah menjualbelikan rumah objek sengketa seharga Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dengan over kredit, disaksikan Rahmad Budi Harto dan Dewi Astiani dicap Ketua RT setempat;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari surat gugatan, alat bukti surat, Pengakuan Penggugat dan para saksi, dan persangkaan; maka Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang menjadi perselisihan diantara Penggugat dan Tergugat, yang pada pokoknya mengenai : *"Kesulitan pihak Penggugat atas tanah dan rumah telah dibelinya dari pihak Tergugat seharga Rp 27.000.000,- secara over kredit dan selanjutnya meneruskan pembayarannya pada BTN Batam hingga lunas, dikarenakan pihak Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, dan bermaksud mengajukan baliknama dan pensertifikatan terhadap tanah dan rumah di Perum Taman Raya III Blok HG No.09, Kel.Belian, Kec.Nongsa Kota Batam tersebut "* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil dan apa yang dimohonkan dalam gugatannya tersebut, Majelis Hakim akan mengkaitkannya dengan peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahannya, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perihal jual beli atas benda tidak bergerak (tanah dan bangunannya), beserta ketentuan lainnya;

Menimbang, bahwa dari berbagai fakta hukum tersebut dan berbagai surat bukti berupa P-1 sampai P-9, serta keterangan para saksi dibawah sumpah Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik, Pengakuan pihak Penggugat dan persangkaan; Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai berbagai petitum dalam surat gugatan satu persatu sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum yang kesatu, pihak Penggugat memohon agar Majelis Hakim : *“Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”*;

Menimbang, bahwa petitum ini baru dapat dipertimbangkan setelah satu persatu dari keseluruhan petitum tersebut dipertimbangkan pada akhir putusan ini; apakah akan dikabulkan atautkah tidak gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang kedua yang diminta oleh Penggugat, sebagai berikut : *“Menyatakan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam berdasarkan kwitansi tertanggal 1 April 2006 antara Tergugat dan Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum”*;

Menimbang, bahwa oleh karenanya yang perlu dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar telah terjadi jual beli antara pihak Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam berdasarkan kwitansi tertanggal 1 April 2006 ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, berupa Foto copy kwitansi pembayaran over kredit 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec.Nongsa Kota Batam, tertanggal 01 April 2006, telah membuktikan pihak Penggugat telah membayar kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran sebuah rumah type 36 terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Batam dengan cara over kredit;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan keterangan para saksi dibawah sumpah bernama Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik selaku tetangga dekat Penggugat; yang dibenarkan oleh Penggugat; pada pokoknya kedua saksi memberikan keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sama bahwa benar pihak Penggugat telah membeli rumah dan telah membayarnya dengan over kredit kepada Tergugat sebesar Rp 27.000.000,- dan selanjutnya pihak Penggugat yang mengangsurnya pada bank BTN hingga lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka petitum yang kedua ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum selanjutnya : “Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam; akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan sahnya rumah tersebut yang telah dijual belikan oleh Penggugat dengan Tergugat, yang dilakukan dengan cara over kredit kemudian pihak Penggugat melunasinya hingga tak ada tunggakan lagi, telah lunas; maka yang perlu dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah apakah pihak Penggugat dengan surat buktinya dan para saksinya telah melunasi keseluruhan angsuran rumah tersebut pada bank BTN Batam?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang ada dan juga telah diterangkan para saksi bernama Sigit Taru Basuki dan Muhammad Rofik, yang dibenarkan oleh Penggugat telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Berdasarkan bukti P-1, pihak Penggugat telah membayar kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran sebuah rumah type 36 terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel.Belian Kec. Nongsa Batam dengan cara over kredit;
- Berdasarkan bukti P-2, pihak Penggugat telah membayar angsuran kepada BTN atas rumah tersebut sebesar Rp.772.000,- (tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
- Berdasarkan bukti P-3, Penggugat telah membayar angsuran kepada BTN atas rumah tersebut sebesar Rp.691.183,- (enam ratus Sembilan puluh satu rupiah seratus delapan puluh tiga sen);
- Berdasarkan bukti P-4, Penggugat telah mempercepat pelunasannya dengan membayar kepada BTN atas rumah tersebut sebesar Rp.691.183,- (enam ratus Sembilan puluh satu rupiah seratus delapan puluh tiga sen);
- Berdasarkan P-5, pihak Penggugat telah membayar iuran air dan listrik masing-masing sebesar Rp.289.800,- dan Rp 340.415,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan bukti P-7, pihak Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan bangunan sebesar Rp.138.211,- tanggal 15 Mei 2015;
- Berdasarkan bukti P-8, pihak Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat untuk mengurus segal sesuatunya yang berkaitan dengan rumah yang telah dijualbelikannya tersebut dan menjamin tidak ada gangguan dari pihak manapun;
- Berdasarkan bukti P-9, para pihak telah menjualbelikan rumah objek sengketa seharga Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dengan over kredit, disaksikan Rahmad Budi Harto dan Dewi Astiani dicap Ketua RT setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas, maka benar bahwa pihak Penggugat telah menyelesaikan segala kewajibannya yaitu telah melunasi semua angsuran rumah miliknya Tergugat tersebut beserta kewajiban lainnya, seperti iuran air, PLN, PBB; dan oleh karenanya pihak Penggugat berhak atas sebidang rumah dan tanah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09, Kel. Belian, Kec. Nongsa, Batam tersebut; dan untuk petitum ini dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk petitum selanjutnya yang berkaitan dengan hak-hak Penggugat yang berdasarkan bukti-bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-9; dan keterangan para saksi bernama dan Muhammad Rofik; ternyata pihak Penggugat telah melunasinya, maka berhak pula atas kepengurusan berbagai dokumen dengan rumah tersebut; baik yang telah disimpan pada bank BTN serta, nantinya kepengurusan yang berkaitan dengan pensertifikatan dan baliknama atas nama Penggugat tersebut pada BPN setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Majelis Hakim mengabulkan petitum no. 4, 5 dan 6 surat gugatan Penggugat tersebut yang akan dinyatakan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Penggugat dapat membuktikan petitumnya tersebut; dan Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka dihukum untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini, yang akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum yang berkaitan dengan siapakah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dibebankan kepada pihak Tergugat selaku pihak yang *diverstek*, dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian semua petitum dalam gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama yang berkaitan dengan jual beli, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, terutama Pasal 149 RBg.;

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan sepatutnya tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam berdasarkan kwitansi tertanggal 1 April 2006 antara Tergugat dan Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengambil seluruh dokumen 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam;
6. Memerintahkan agar pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam untuk menyerahkan seluruh dokumen 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Taman Raya III Blok HG No.09 Kel. Belian Kec. Nongsa Kota Batam di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Batam kepada Penggugat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik nama rumah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.166.000,-. (Satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari Rabu, tanggal 01 Juli 2015, oleh kami CAHYONO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua dan NENNY YULIANY, S.H.,M.Kn. serta ALFIAN S.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh ROMY AULIA NOOR, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam yang dihadiri oleh Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. NENNY YULIANY, S.H., M.Kn.

CAHYONO, S.H., M.H.

2. ALFIAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ROMY AULIA NOOR, S.H.

Biaya-biaya perkara :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Administrasi	Rp. 50.000,-
- Panggilan-panggilan	Rp 1.055.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah seluruhnya	Rp. 1.166.000,-

(Satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah)

