



Nomor 49/Pdt.G/2017/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MARDIANAH, SP., M.Si : Tempat Tanggal Lahir Borong 12 Mei 1969, Agama Islam, Umur 48 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin, Beralamat Jln. Matoa III No. 48, RT 004/ RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai penggugat :

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAHIM YASIM, S.H, ISWANTO,S.H., CAMELIA PIETER,S.H., TAWALLANI DJAFARUDDIN, SH., MH., (ADVOKAT MAGANG), ABDULLAH ADAM, S.H. (ADVOKAT MAGANG), ISWAN KASIM, S.H (ADVOKAT MAGANG), KHAIRUN ABD. GANI, S.H. (ADVOKAT MAGANG), dan ARDI HAJUAN, S.H. (ADVOKAT MAGANG) "Bersama- sama adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Yayasan Bantuan Hukum Sipakale (YBHS) Maluku Utara yang beralamat di Jalan Raya Tubo, RT 006/RW 003 Kelurahan Akehuda, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate, berdasarkan surat kuasa khusus No. 024/ ADV/ YBHS-MALUT/ VIII/ 2017 tertanggal 10 Agustus 2017 ;



Bank Tabungan Negara Berkedudukan di Jln Gajah Mada No 1 Jakarta Cq.Bank

Tabungan Negara Cabang Ternate Beralamat di Jln Pahlawan

Revolusi Ternate, untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan mempelajari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Agustus 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate, tanggal 23 Agustus 2017 dengan Register Nomor 49/Pdt.G/2017/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa saudara ILYAS FACHRUDDIN merupakan pemilik pertama sertipikat HGB No. 207 berisi sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84, RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate dan setelah saudara ILYAS FACHRUDDIN meninggal dunia pembayaran kredit atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Tergugat dilanjutkan oleh anak kandung atau ahli warisnya yang bernama HAMZAH FACHRUDDIN hingga cicilan angsuran kredit tersebut telah lunas;
2. Bahwa setelah anak kandung atau ahli warisnya yang bernama HAMZAH FACHRUDDIN melunasi pembayaran kredit atas nama ILYAS FACHRUDDIN, sertipikat HGB No. 207 sebagai agunan belum diserahkan oleh Tergugat kepada anak kandung atau ahli waris dari ILYAS FACRUDDIN ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ahli waris HAMZAH FACHRUDDIN sebelum mendapatkan sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN isteri atau salah satu ahli waris dari ILYAS FACHRUDDIN yang bernama UMI SALEH menjual sebidang tanah serta bangunan rumah tersebut kepada Penggugat yang beralamat di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, seharga Rp. 13.000.000,- (Tiga Belas Juta Rupiah) sesuai dengan Perjanjian Jual Beli tertanggal 31 Desember 2012 dan Kwitansi pada tanggal 14 Januari 2012 (BuktiTerlampir) ;
4. Bahwa dengan telah dilunasinya pembayaran kredit tersebut kepada Tergugat dan sebidang tanah serta bangunan rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat, maka seharusnya menurut hukum Tergugat harus menyerahkan sertipikat HGB No.207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat, karena semua kewajiban hukum yang ditanggungoleh ILYAS FACHRUDDIN kepada Tergugat telah di penuhi oleh ahli waris atau anak kandung Almarhum ILYAS FACHRUDDIN yang bernama HAMZAH FACHRUDDIN oleh karena itu sangatlah beralasan hukum pihak Tergugat menyerahkan sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN yang menjadi jaminan atas kredit tersebut kepada Penggugat ;
5. Bahwa Penggugat sangat merasa dirugikan akibat dari perbuatan Tergugat yang menahan sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN tersebut karena sertipikat tersebut seharusnya akan di pakai oleh Penggugat sebagai jaminan pinjaman untuk menambah modal usaha dan di samping itu Penggugat berniat untuk menjual kembali rumah tersebut kepada pihak lain tetapi karena sertipikat tersebut di tahan oleh Tergugat maka harga rumah tersebut tidak dapat menguntungkan secara ekonomis karena sertipikat masih berada di pihak Tergugat oleh karena itu menurut hukum, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menahan sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN yang kenyataannya beban kredit atas nama

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2017/PNTte

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

ILYAS FACHRUDDIN telah di lunasi oleh anak kandung atau ahli warisnya yang bernama HAMZAH FACHRUDDIN ;

6. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat maka Penggugat memohon untuk dengan hormat agar Pengadilan Negeri Ternate menyita sertipikat sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN yang berada di tangan Tergugat karena di khawatirkan sertipikat tersebut di salah gunakan dan sangatlah beralasan hukum Pengadilan Negeri Ternate untuk melakukan sita Alih (*revindicoitibeslag*) atas sertipikat tersebut yang berada di tangan Tergugat untuk diberikan kepada Penggugat ;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah menahan sertipikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN menurut Penggugat ini merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan atas alasan dan dasar-dasar gugataan tersebut di atas maka mohon dengan hormat agar bapak Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq majelis hakim yang memeriksadanmengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sita alih (*revindicoitir beslag*) atas sertifikat HBG No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN yang di kuasai oleh Tergugat adalah sah dan berharga ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat HBG No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat ;
5. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2017/PNTte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan yang diwakili oleh Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 07 September 2017, tanggal 14 September 2017, dan tanggal 20 September 2017 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dipersidangan, dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, maka sesuai Pasal 149 RBG pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran dari pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat, yang atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti foto copy surat-surat bermaterai cukup (P.1 dan P.2) yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti-bukti surat tersebut adalah :

1. Foto copy kwitansi pembelian sebuah rumah dgn Alamat Jl. Matoa 3 Kelurahan Jati Perumnas Kec. Kota Ternate Selatan Prov. Maluku Utara, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 31 Desember 2012, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan saksi;

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;

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2017/PNTte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada pokoknya sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah menghadiri persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dengan demikian Tergugat tidak pernah menggunakan haknya untuk menjawab atau membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 78 Rv dan Pasal 149 RBG jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya Tergugat (Verstek), kecuali kalau gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa telah ternyata Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walau telah dipanggil secara patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate dan selain itu pula Majelis berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak melawan hukum dan gugatan tersebut mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga Majelis berpendapat gugatan ini telah memenuhi syarat Acara Verstek sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 78 Rv dan Pasal 149 Rbg;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan dan mempunyai dasar hukum yang kuat maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat secara Verstek;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat pada pokoknya memohon agar Tergugat menyerahkan sertifikat HBG No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat yang beralamat di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2017/PNTte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate

karena Penggugat telah membeli tanah tersebut sebagaimana Perjanjian Jual beli antara Penggugat dengan Umi Saleh (Vide bukti P-2) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) (Vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat vide P-1 dan bukti surat vide P-2 tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dengan itikad baik membeli tanah sertifikat HBG No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat yang beralamat di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, **Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"**;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka perbuatan Tergugat yang telah menahan Sertipikat HGB No. 207 terhadap tanah di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate padahal sebagaimana bukti vide P-1 dan bukti vide-2 telah dilunasi oleh Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian maka petitum Penggugat pada point (2) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (3) Penggugat yang menyatakan Sita Alih (revindicatoir beslag) atas sertipikat yang di kuasai oleh tergugat adalah sah berharga Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan karena selama proses persidangan berlangsung permohonan dimaksud tidak disertai dengan kelengkapan administrasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point (4) agar Menghukum tergugat untuk menyerahkan sertifikat kepada penggugat, oleh karena telah terbukti Penggugat telah membeli tanah dengan sertifikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat yang beralamat di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate maka Majelis Hakim dapat mengabulkan petitum pada point (4) aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan untuk sebagian;

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

Mengingat Pasal 149 Rbg dan Pasal 78 Rv serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat HGB No. 207 atas nama ILYAS FACHRUDDIN kepada Penggugat yang beralamat **di Jl. Matoa 3 Blok III No. 84 RT 004 RW 002, Kelurahan Jati Perumnas, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate** ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp 451.000,-(empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Senin Tanggal 25 September 2017, oleh kami **ARIS**

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 49/Pdt.G/2017/PNTte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FITRA WIJAYA, S.H.M.H., Sebagai Hakim Ketua Majelis, **NITHANEL**

N.NDAUMANU, S.H., dan **SUGIANNUR, S.H.,** masing-masing sebagai Hakim

Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis Tanggal 28 September 2017,

dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut

dengan didampingi oleh kedua Hakim anggota tersebut, dibantu oleh **M. ABDUH**

ABAS, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ternate, dihadiri oleh

Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

NITHANEL N.NDAUMANU, S.H.

ARIS FITRA WIJAYA, S.H.,M.H.

SUGIANNUR, S.H.

Panitera Pengganti,

M. ABDUH ABAS, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
3. Materai	: Rp. 6.000,-
4. PNBP	: Rp. 10.000,-
5. Panggilan	: Rp. 350.000,-
6. Redaksi	: <u>Rp. 5.000,-</u>

J u m l a h : Rp.451.000,- (empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);