



PUTUSAN
Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Tpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSLAN, tempat, tanggal lahir : E kang Laut, 27 Agustus 1974, jenis kelamin : laki-laki, pekerjaan : Karyawan Swasta, agama : Islam, alamat : KP. Menalai Rt.005/Rw.003, Kelurahan E kang Anculai, Kecamatan Teluk Sebong, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIAN HIDAYAT, S.H., Advokat, Konsultan Hukum pada kantor " RIAN HIDAYAT, S.H & REKAN", yang berkantor di Jalan Panglima Dompok, Perumahan Citra Manggoes Blok C 10 RT.003 RW.007, Kelurahan Batu Sembilan, Kota Tanjung Pinang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tertanggal 1 September 2023, selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;

Lawan

- 1. SURYA FANDA**, tempat tanggal lahir : Rengat, 2 September 1980, jenis kelamin : laki-laki, pekerjaan : Karyawan Swasta, agama : Islam, bertempat tinggal di (alamat dahulu) – Tanjung Permai Blok Rt 008/Rw.003, Kelurahan/Desa Tnjung Uban Selatan, Kecamatan Bintan Utara, Kabupaten Bintan, - sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)**, KCP Tanjung Uban, Jalan Hang Tuah no. 2 Kecamatan Bintan Utara, Kabupaten Bintan, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II**;

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 gugatannya tertanggal 14 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tanjungpinang pada tanggal 15 November 2023 dibawah Register Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Tpg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara, Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan dari Tergugat I dengan cara Tak Over yang Penggugat bayar Sebesar Rp. 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) sebagai mana kwitansi tanggal 15 Oktober 2009 dan sebagai mana surat keterangan Jual Beli Rumah tertanggal 15 Oktober 2009 .
2. Bahwa akad kredit yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II sebagai mana Nomor nasabah: SG59215 dan Nomor debitur: 00148-01-02-000627-0 atas nama Tergugat I.
3. Bahwa dalam penjualan tersebut juga diketahui oleh sang istri Tergugat I sebagai mana surat kuasa yang di berikan oleh istri Tergugat I atas nama Nova Susanti lahir di Pua Data 10 November 1979 yang menerangkan menyetujui dan memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban.
4. Bahwa Penggugat telah membayarkan atau menyetorkan uang bulanan tertanggal 16 Oktober 2009 sampai dengan pelunasan tanggal 16 Maret 2023 dan Penggugat juga membayar PBB (pajak bumi bangunan) 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan yang Penggugat beli.
5. Bahwa dikarenakan Penggugat telah membayar dan melakukan pelunasan, penggugat ingin mengambil sertifikat rumah tersebut kepada Tergugat II dengan dasar surat Jual Beli dan Kuasa Pengambilan Sertifikat dari Tergugat I ke penggugat namun tidak di terima oleh Tergugat II.
6. Bahwa benar Tergugat II meminta agar Penggugat meminta putusan pengadilan untuk pengambilan sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan yang sudah Penggugat beli dari Tergugat I.
7. Bahwa Tergugat I sudah tidak di ketahui lagi keberadaanya.

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN.Tpg

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)

Halaman 2



8. Bahwa Penggugat telah menempati atau tinggal di rumah tersebut sejak Januari 2010 hingga sampai saat ini.
9. Bahwa hukum positif Indonesia memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas benda melalui perangkat norma konstitusi yang hirarkhi dan numerik, sebagai berikut :

1. **Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :**

- *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
- *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian*
- *Suatu hal tertentu;*
- *Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan*

2. **Pasal 28G ayat (1) Undang Undang Dasar (“UUD”) 1945, menegaskan :**

“ Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi ”.

3. **Pasal 28H ayat (1) Undang Undang Dasar (“UUD”) 1945, menegaskan :**

“ Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun ”.

Selanjutnya, menurut Darji Darmodiharjo dan Shidarta (2004; 182-184), pengertian **hak milik** berangkat dari pengertian istilah **hak yang terkait dengan keadilan dan hak asasi manusia (“HAM”)**. Dengan mengutip Rasjidi, menurut Darji Darmodiharjo dan Shidarta **hak milik** adalah **hubungan seseorang dengan suatu benda yang membentuk hak pemilikan terhadap benda tersebut;**

Hak ini merupakan hak-hak *in rem* yang merupakan kepentingan yang dilindungi terhadap dunia pada umumnya, sehingga **meletakkan kewajiban kepada setiap orang termasuk negara untuk menghormati eksistensinya.**

Penjelasan di atas, didukung oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (2004; 131-132) yang menjelaskan :

“ Dengan dikuasanya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk



menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut “.

Dalam tataran normatif, hukum Indonesia mengatur hak milik dalam **Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”)** yang merupakan terjemahan dari **Burgelijke Wetboek (“BW”)** Belanda, **Buku II tentang Kebendaan, Pasal 570**, berbunyi :

“ Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi “.

Selanjutnya, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menjelaskan hak milik adalah hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya. Karenanya yang berhak itu dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya. Hak milik merupakan **“droit inviolable et sacre”**, yaitu : **hak yang tidak dapat diganggu gugat;**

KUHPerdata sebagai kitab hukum yang terkodifikasi sampai saat ini masih merupakan hukum positif di Indonesia, kendati kedudukannya telah berubah dari **Wetboek** menjadi **Handboek**, berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”) No.03, tahun 1963, tanggal 04 Agustus 1963**. Dalam praktek di Mahkamah Agung, KUHPerdata tetap menjadi acuan dalam memutuskan perkara.

Menurut **Soetandyo Wignjosoebroto** (1995; 38-46), KUHPerdata Indonesia berasal dari **Code Civil Napoleon** yang berlaku di Belanda tahun 1810. Selanjutnya Belanda menyusun BW sendiri yang mengadopsi konsep-konsep hak yang terkandung dalam **Code Civil Napoleon** yang mulai berlaku di Negeri Belanda pada tahun 1838. Selanjutnya, berdasarkan **Asas Konkordansi (Concordantie Beginself)** BW diberlakukan di Indonesia pada tanggal 30 April 1847, dengan cara diundangkan dalam **Staatblaad (“Stb”) 1847, No.23**.



Secara historis, konsep hak milik yang ada dalam BW yang merupakan *copy paste* dari konsep hak milik yang ada dalam *Code Civil Napoleon*. Dalam sejarah tata hukum dunia, konsep-konsep hukum yang ada dalam *Code Civil Napoleon* sangat mempengaruhi pemikiran dan konsep hukum dunia, termasuk di Indonesia.

Sedangkan dalam tataran hukum universal, eksistensi hak milik telah diakui secara tegas, sehingga menjadi ketentuan **Deklarasi Universal tentang Hak Asasi Manusia ("DUHAM")**, tanggal 10 Desember 1948; **Pasal 17. DUHAM**, menegaskan :

1. **Setiap orang berhak mempunyai hak milik baik sendiri maupun bersama-sama;**
2. **Tidak seorang pun boleh dirampas hak miliknya dengan semena-mena.**

Haruslah dipahami bahwa Tata Hukum Indonesia dan Tata Hukum Dunia telah memberi pengakuan sekaligus perlindungan yang pasti terhadap **hak milik**. Secara nasional, norma pengakuan dan perlindungan atas hak milik juga telah dimasukkan, sehingganya menjadi norma dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Bahwa Berkaitan dengan seluruh argumentasi hukum di atas, maka sudah selayaknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

A. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Surat Jual Beli Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Rumah tanggal 15 Oktober 2009 dan Kuasa Pengambilan sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintan Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan adalah Sah Menurut Hukum;
2. Meminta Tergugat II untuk Menyerahkan Sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintan Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan ke Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat hadir Kuasanya diatas, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya



yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Panggilan Umum (koran) untuk Tergugat I tertanggal 17 November 2023 dan 13 Desember 2023, demikian juga dengan Tergugat II melalui relaas panggilan tertanggal 16 November 2023 dan 13 Desember 2023, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, sedang tidak diketahui bahwa tidak hadirnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak menggunakan haknya, maka pemeriksaan ini tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek) ;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya diberi tanda P.1 sampai P.4, dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Kuasa dari Surya Fanda kepada Ruslan untuk pengurusan atau perubahan surat-surat rumah yang terletak diperumahan Telaga Surya Regency Blok F no. 13 tertanggal 15 Oktober 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-I;
2. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli Rumah, tertanggal 15 Oktober 2009, antara Surya Fanda sebagai Penjual dengan Ruslan sebagai Pembeli atas satu unit rumah tipe RS 36 yang terletak diperumahan Telaga Surya Regency Blok F no. 13 Tanjung Uban, selanjutnya diberi tanda bukti P-2,
3. Fotocopy Slip Pembayaran dan Pelunasan yang dikeluarkan oleh Bank BTN KCP Tanjung Uban, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Slip Pembayaran PBB tahun 2022 dan 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sugeng Hariyadi, dibawah sumpah pada pokok memberi keterangan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi kenal Penggugat dan Tergugat I karena pernah sama-sama bekerja diperusahaan yang sama;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan ini karena masalah balik nama dan pengamblan Sertifikat rumah yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2009 lalu;
- Bahwa sejak tahun 2010, Tergugat I Surya Fanda dan keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi;
- Bahwa saksi tahu surat bukti tertanda P.2 berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah, tertanggal 15 Oktober 2009, antara Surya Fanda sebagai Penjual dengan Ruslan sebagai Pembeli atas satu unit rumah tipe RS 36 yang terletak dipemukiman Telaga Surya Regency Blok F no. 13 Tanjung Uban, karena saksi juga menjadi saksi di surat tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2009, lalu pada tahun 2010, Penggugat menempati rumah tersebut sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat yang membayar cicilan rumah tersebut ke BTN KCP Tanjung Uban sampai lunas;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mengambil Sertifikat rumah di Bank BTN KCP Tanjung Uban dan melakukan balik nama ke atas nama Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini, tidak ada yang keberatan atas penjualan dari Tergugat kepada Penggugat tersebut;

2. Deswandi, dibawah sumpah pada pokok memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat dan Tergugat I karena pernah sama-sama bekerja diperusahaan yang sama;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan ini karena masalah balik nama dan pengamblan Sertifikat rumah yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2009 lalu;
- Bahwa sejak tahun 2010, Tergugat I Surya Fanda dan keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu surat bukti tertanda P.2 berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah, tertanggal 15 Oktober 2009, antara Surya Fanda sebagai Penjual dengan Ruslan sebagai Pembeli atas satu unit rumah tipe RS 36 yang terletak diperumahan Telaga Surya Regency Blok F no. 13 Tanjung Uban, karena saksi juga menjadi saksi di surat tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2009, lalu pada tahun 2010, Penggugat menempati rumah tersebut sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat yang membayar cicilan rumah tersebut ke BTN KCP Tanjung Uban sampai lunas;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mengambil Sertifikat rumah di Bank BTN KCP Tanjung Uban dan melakukan balik nama ke atas nama Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini, tidak ada yang keberatan atas penjualan dari Tergugat kepada Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan Kesimpulan, selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah datang menghadap ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil/ kuasanya, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Para Tergugat harus dinyatakan TIDAK HADIR (verstek) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 149 (1) Rbg jo. pasal 27 ayat 4 Peraturan Pemerintah R.I Nomor 9 tahun 1975, dinyatakan terhadap Tergugat yang telah dilakukan pemanggilan secara sah namun tetap tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir, maka gugatan dapat diterima tanpa hadirnya Tergugat, kecuali apabila gugatan itu melawan hak dan tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat telah dinyatakan tidak hadir, tidak dengan sendirinya merupakan alasan bagi dikabulkannya gugatan ini, sehingga kini harus dipertimbangkan apakah gugatan tersebut beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah mohon agar Menyatakan Surat Jual Beli Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Rumah tanggal 15 Oktober 2009 dan Kuasa Pengambilan sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan adalah Sah Menurut Hukum, serta Meminta Tergugat II untuk Menyerahkan Sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : apakah Penggugat berhak atas rumah yang telah dibelinya secara dibawah tangan dari Tergugat atau tidak?;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 4 (empat) bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat yang saling bersesuaian satu sama lain, Majelis memperoleh fakta-fakta hukum yang diakui atau setidaknya tidaknya tidak dibantah secara tegas sebagai berikut :

- Bahwa sejak tahun 2010, Tergugat I Surya Fanda dan keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi;
- Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2009 Penggugat dan Tergugat I Surya Fanda membuat Surat Keterangan Jual Beli Rumah, antara Surya Fanda sebagai Penjual dengan Ruslan sebagai Pembeli atas satu unit rumah tipe RS 36 yang terletak diperumahan Telaga Surya Regency Blok F no. 13 Tanjung Uban, (surat bukti P.2);
- Bahwa saksi Deswandi dan saksi Sugeng Hariyadi juga bertandatangan sebagai saksi pada surat bukti P.2 tersebut;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN.Tpg

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)



- Bahwa Penggugat yang membayar cicilan rumah tersebut ke BTN KCP Tanjung Uban sampai lunas (surat bukti P.3);

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat bukti tertanda P-2 berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah, tertanggal 15 Oktober 2009, antara Surya Fanda sebagai Penjual dengan Ruslan sebagai Pembeli atas satu unit rumah tipe RS 36 yang terletak diperumahan Telaga Surya Regency Blok F no. 13 Tanjung Uban, Majelis berpendapat bahwa Surat Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdata, sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata), diperkuat lagi dengan fakta bahwa Penggugat selaku Pembeli telah menguasai dan menempati rumah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang (\pm 14 tahun), dan Penggugat telah melakukan pembayaran di Bank BTN KCP Tanjung Uban sampai lunas, maka jual beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 1457 KUHPerdata telah terjadi, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia, Perjanjian Jual Beli hanya bersifat Obligator saja, yang berarti bahwa "perjanjian jualbeli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak", tetapi belum memindahkan hak milik dari penjual kepada Pembeli, sehingga diperlukan tindakan selanjutnya yaitu Levering atau Penyerahan;

Menimbang, bahwa terhadap pemindahan hak milik atas tanah, diperlukan dua bentuk levering/Penyerahan, yaitu Penyerahan senyatanya (Feitelijke Levering) dan Penyerahan Yuridis (juridis levering);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Penyerahan senyatanya adalah penyerahan barang obyek jual beli dari penjual kepada pembeli, sehingga dengan telah terbuktinya fakta bahwa Penggugat selaku Pembeli telah menguasai dan menempati rumah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang (\pm 14 tahun), maka Penyerahan kekuasaan (Feitelijke Levering) dari Penjual kepada Pembeli telah terjadi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan penyerahan secara yuridis adalah membuat suatu surat penyerahan (akta van transport) yang harus terdaftar dalam daftar hak milik yang disebut balik nama;



Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, meskipun jualbeli tersebut telah dilakukan dengan itikad baik dan perjanjian jualbeli nya telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun untuk dapat didaftarkannya Sertifikat Hak Milik tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, maka harus dilakukan Penyerahan Yuridis dengan suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan keterangan saksi-saksi yang menerangkan bahwa Tergugat sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan untuk proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibelinya tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT untuk pembuatan Akta Jual beli, maka dengan memperhatikan hak Penggugat dalam melakukan proses balik nama atas tanah yang telah dibelinya dengan itikad baik tersebut, meskipun tidak diminta, namun masih dalam satu rangkaian peristiwa yang telah dinyatakan terbukti dan demi tuntasnya perkara ini berdasarkan azas cepat, sederhana dan biaya ringan, Majelis berpendapat tidak termasuk ultra petita apabila memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas tanah, sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga Petitem gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan pasal 283 Rbg, pasal 1338 dan pasal 1320 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya secara Verstek ;



3. Menyatakan Surat Jual Beli Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Rumah tanggal 15 Oktober 2009 dan Kuasa Pengambilan sertifikat 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara Teluk sasah Tanjung uban Kabupaten Bintan adalah **Sah Menurut Hukum**;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk Menyerahkan Sertifikat Hak Milik 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara, Teluk sasah, Tanjung uban, Kabupaten Bintan kepada Penggugat ;
5. Memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Surya Fanda (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas 1 unit Rumah subsidi type 36 yang terletak di Perumahan Telaga Surya Regency blok F no. 13 Bintang Utara, Teluk sasah, Tanjung uban, Kabupaten Bintan, sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dilakukan;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.825.000,-(delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada hari Selasa tanggal 23 Januari 2024 oleh kami BOY SYAILENDRA, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, SITI HAJAR SIREGAR, SH, dan REFI DAMAYANTI, SH. MH masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh WARMAN PRIATNO, SH, MH Panitera Pengganti, dan di hadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Para Tergugat ;

Hakim-hakim anggota

Hakim Ketua Majelis

SITI HAJAR SIREGAR, S.H.

BOY SYAILENDRA, S.H.

REFI DAMAYANTI, S.H. M.H.

Panitera Pengganti



WARMAN PRIATNO, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 75.000,-
- PNBP panggilan I Penggugat	Rp. 10.000,-
- PNBP panggilan I Tergugat	Rp. 20.000,-
- Materai	Rp. 10.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Panggilan	Rp. 670.000,-

Jumlah

Rp.825.000,- (delapan ratus dua
puluh lima ribu rupiah)