



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

AGUSTIYA NENGSIH, Jenis Kelamin Perempuan, lahir di Pontianak pada tanggal 26-8-1990, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat tempat tinggal di Jalan Tebu, Gang Padat Karya Rt.004/Rw.003, Kelurahan Sungai Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN**, Jenis kelamin Laki-laki, dahulu bertempat tinggal di Jalan Komyos Sudarso Pondok Auta Mulia C No.9 Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;
- 2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Pontianak**, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 29 Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
- 3. JAHOTMER SIMANUNGKALIT, SH, M.Kn.** Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pontianak, beralamat di Jalan Danau Sentarum No.10 (Depan SMK Negeri 1 Pontianak), selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mempelajari alat bukti dalam perkara ini;

Setelah mendengar Pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 30 Mei 2022 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kom Yos Sudarso Komplek Terminal Nipah Kuning Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat,

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Pontianak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliang/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN;

2. Bahwa tanah berikut bangunan rumah sebagai tersebut pada posita 1 diatas, Penggugat peroleh dengan membeli Piutang Tergugat I (AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN) melalui Turut Tergugat (PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Pontianak) pada tanggal 19-8-2016, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.52 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (JAHOTMER SIMANUNGKALIT, SH, M.Kn.) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pontianak;

3. Bahwa kemudian pada saat itu juga tepatnya tanggal 19 Agustus 2016 Penggugat telah membayar lunas kewajiban Penggugat kepada Turut Tergugat I sebesar Rp.34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah);

4. Bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Penggugat beli melalui Turut Tergugat I, pihak Penggugat sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut;

5. Bahwa sejak tahun 2016 hingga sekarang Penggugat telah mencari tempat tinggal Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut, namun keberadaan Tergugat hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan maupun tempat tinggalnya secara pasti;

6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa kehadiran Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar Perjanjian Jual Beli Piutang antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dinyatakan sah menurut hukum, serta agar Penggugat mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut;

7. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang keabsahannya sulit untuk disangkal, maka Penggugat mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat maupun para Turut Tergugat;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

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

8. Bahwa sudah semestinya para Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum diatas, maka Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara ini memanggil para pihak pada suatu hari sidang yang ditentukan serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah berikut bangunan Rumah antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 19 Agustus 2016, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 52 tanggal 19-8-2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kom Yos Sudarso Komplek Terminal Nipah Kuning Kelurahan Sei Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliang/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN;
4. Memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari atas nama pemilik Tergugat (AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN) menjadi atas nama Penggugat (AGUSTIYA NENGSIH);
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat;
6. Memerintahkan para Tergugat untuk taat dan patuh putusan perkara a quo;
7. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum serta perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di Persidangan, akan tetapi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

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

panggilan sidang Nomor 94/Pdt.G/2022/PN kepada Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, berdasarkan yaitu:

- Relas Panggilan Sidang pertama kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Ptk masing-masing untuk sidang tanggal 5 Juli 2022;
- Relas Panggilan Sidang kedua kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing untuk sidang tanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan yang telah ditentukan maka sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dalam perkara ini tidak dapat dilakukan mediasi;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat di Persidangan, dan atas gugatannya tersebut maka Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti surat serta telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4 tanpa dicocokkan dengan aslinya, yaitu berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6171036608900005, tertanggal 20 Desember 2012, atas nama Agustiya Nengsih, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik 1995 terletak di Keluirahan Sungai Beliang, Kecamatan Pontianak Barat, Propinsi Kalimantan Barat, tertanggal 20 Pebruari 2006 dengan luas 187 M2 atas nama Agus Alfian Muhamad Iswanuddin, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 11, tertanggal 3 Mei 2007, yang dikeluarkan oleh Notaris Widiyansyah, SH, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6171032407070059, tertanggal 11 April 2016, atas nama kepala Keluarga Zainal Arifin, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Agustiya Nengsih, tertanggal 6 Juli 2022, diketagui oleh RT 01/Rw.XXXIV dan terdaftar di Lurah Sungai Beliang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-5;

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

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

6. Fotokopi Akta jual beli Nomor 262/PTK-B/2007, tertanggal 3 Mei 2007 antara Shu Nam Tjhoi Alias Sunarso dengan Agus Alfian Muhammad Iswanuddin, yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah, SH, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Akta pengakuan hutang dan kuasa menjual Nomor 10 tertanggal 3 Mei 2007 atas nama Agus Alfian Muhammad Iswanuddin, yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah, SH, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Akta perjanjian jual beli Piutang Nomor 52 tertanggal 19-8-2016 antara Tn Daulat Manurung dengan Nn Agustiya Nengsih, yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H.,M.Kn, selanjutnya f Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Akta pengalihan hak atas tagihan (Cessie) Nomor 53 tertanggal 19-8-2016 antara Tn Daulat Manurung dengan Nn Agustiya Nengsih, yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H.,M.Kn, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 0832/054/XI/2015, tertanggal 25 April 2014, atas nama Agustari, S.Pd dengan Agustita Nengsih, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang setelah bersumpah telah menerangkan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **NOVI SEVIASARI**:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena pernah bertetangga, namun Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil sewaktu bertetangga di Jalan Tebu Gang Padat Karya Pontianak;
- Bahwa saksi tahu saat ini Penggugat bertempat di TPI belakang terminal Pontianak, namun Saksi tidak tahu nama jalan dan Gangnya;
- Bahwa Saksi biasa pergi ke rumah Penggugat setiap setahun sekali pada saat Hari Raya;
- Bahwa nama suami Penggugat biasa dipanggil dengan nama Agus dan sampai saat ini masih terikat dalam status perkawinan;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul kepemilikan rumah Penggugat, namun Saksi ada ada diceritakan oleh Penggugat bahwa rumah tersebut Penggugat beli melalui Bank BTN Cabang Pontianak di Jalan Imam Bonjol Pontianak, sedangkan pemilik pertama sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

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

- Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi belum pernah mendengar ada pihak yang keberatan terhadap Penggugat yang tinggal di rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat tidak keberatan;

2. Saksi **ANITA**:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena teman satu Kantor sebagai Perawat di Puskesmas Jeruju, namun Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak Penggugat pindah ke Puskesmas di tahun 2017;
- Bahwa saat ini Penggugat bertempat tinggal di Komplek belakang Terminal Nipah gang Okta 3 Pontianak;
- Bahwa Saksi pernah pergi ke rumah Penggugat;
- Bahwa nama suami Penggugat adalah Agus sebagai Kepala Desa Terentang;
- Bahwa Penggugat dan suaminya sampai saat ini masih terikat dalam status perkawinan;
- Bahwa saksi tahu asal usul kepemilikan rumah Penggugat, yaitu Penggugat beli melalui Bank BTN Cabang Pontianak di Jalan Imam Bonjol Pontianak karena kredit macet;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga sekitar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut secara cash dan telah menerima sertifikat atas rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat setelah membeli rumah tersebut langsung direhab dan langsung menempati rumah tersebut sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan dikarenakan mau balik nama, namun terkendala karena pemilik rumah yang pertama sudah tidak diketahui lagi keberadaanya;
- Bahwa pemilik tanah/rumah yang bernama Agus Alfian sudah bercerai dengan istrinya sehingga sudah tidak diketahui lagi keberaannya;
- Bahwa Penggugat memiliki sertifikat atas rumah tersebut, namun masih tercantum atas nama disertifikat Agus Alfian;
- Bahwa selama Penggugat tinggal di rumah tersebut tidak ada pihak yang keberatan;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk

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

- Bahwa setahu Saksi belum pernah ada yang keberatan Penggugat tinggal di rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat tidak keberatan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 18 Oktober 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara, yang mana hasil pemeriksaan setempat selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan perkara ini, 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 pada pokoknya adalah sebagaimana yang terurai dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena secara formil jangka waktu dan panggilan menurut hukum telah dipenuhi dengan patut serta gugatan tersebut tidak melawan hukum, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya yang sah, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya, sehingga gugatan diperiksa dengan verstek;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada intinya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kom Yos Sudarso Komplek Terminal Nipah Kuning Kelurahan Sei Beliong, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliong, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliong/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN;
- Bahwa tanah berikut bangunan rumah diatas, Penggugat peroleh dengan membeli Piutang Tergugat I (AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN) melalui Turut Tergugat (PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Pontianak) pada tanggal 19-8-2016, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.52 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(JAHOTMER SIMANUNGKALIT, SH, M.Kn.) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pontianak;

- Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2016 Penggugat telah membayar lunas kewajiban Penggugat kepada Turut Tergugat I sebesar Rp.34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah);
- Bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Penggugat beli melalui Turut Tergugat I, pihak Penggugat sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2016 hingga sekarang Penggugat telah mencari tempat tinggal Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut, namun keberadaan Tergugat hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat di atas, maka yang perlu dibuktikan kebenarannya, yaitu:

- Apakah Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 52 tanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- Apakah Penggugat dapat diberi ijin untuk melakukan proses peralihan hak atas obyek perkara ini yaitu berupa tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kelurahan Sungai Beliang, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliang/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN (Tergugat);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg, menyebutkan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10, dan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah yakni saksi NOVI SEVIASARI dan saksi ANITA;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti-alat bukti yang diajukan Penggugat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang diajukan dipersidangan dihubungkan dengan bukti surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik, maka benar tanah obyek perkara ini terletak di Jalan Kom Yos Sudarso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Terminal Nipah Kuning Kelurahan Sei Beliong, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kel. Sungai Beliong, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliong/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN (Tergugat);

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-7 berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 10 tertanggal 3 Mei 2007 dan bukti P-3 berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 11 tertanggal 3 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah, S.H. ternyata terhadap obyek perkara ini sebelumnya telah dijadikan jaminan pelunasan hutang oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I (PT. Bank Tabungan Negara cabang Pontinak) sejumlah Rp.39.000.000,00 (tiga puluh sembilan juta rupiah) sesuai perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor 00042-01-02-023044-5 tanggal 3 Mei 2007;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 10 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah](#), berbunyi: "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut";

Menimbang, bahwa pada dasarnya perjanjian utang piutang tidak wajib diikuti dengan adanya perjanjian jaminan, karena perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian utang piutang, sifat aksesoir berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 ternyata karena Tergugat tidak dapat melakukan pelunasan pinjaman kepada Turut Tergugat I, maka terhadap obyek perkara ini telah dilakukan jual beli piutang antara Turut Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara cabang Pontinak) kepada Penggugat, sebagaimana Akta perjanjian jual beli Piutang Nomor 52 tertanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn, dengan nilai jual beli piutang sebesar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah), kemudian sesuai bukti P-9 telah dibuat Akta pengalihan hak atas tagihan (*Cessie*) Nomor 53 tertanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn.;

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: "Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.", selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa : "Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru";

Menimbang, bahwa Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain (vide Penjelasan Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah), dengan demikian Cessie hanya bentuk dari peralihan piutang saja tanpa mengalihkan hak kepemilikan, akta Cessie yang dibuat oleh Notaris merupakan pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru yang kemudian peralihan tersebut dicatat di dalam sertifikat hak tanggungan, meskipun telah dibuat Akta Cessie dan dicatatnya perubahan kreditur tersebut di dalam sertifikat hak tanggungan, akan tetapi pembeli Cessie dalam hal ini Penggugat masih belum dapat memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dihubungkan dengan bukti P-5 terungkap fakta hukum sejak tahun 2017 Penggugat telah menguasai dan menempati obyek perkara ini karena membeli piutang dari PT. Bank Tabungan Negara cabang Pontinak dan sampai dengan sekarang tidak ada pihak manapun yang keberatan, sehingga sekarang Penggugat bermaksud membaliknama tanah yang dibelinya tersebut namun pemilik asal (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya karena telah bercerai dengan isterinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Oktober 2022 yang pada kenyataannya bahwa obyek perkara ini telah dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian pertimbangan di atas, maka benar telah terjadi perjanjian jual beli piutang atas obyek perkara ini yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Piutang Nomor 52 tertanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat:

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal/tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli piutang yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 52 tertanggal 19 Agustus 2016 adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan para saksi dipersidangan dihubungkan hasil pemeriksaan setempat ternyata setelah Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani perjanjian jual beli piutang pada tahun 2016, kemudian obyek perkara ini berupa tanah yang di atasnya terdapat bangunan lalu dilakukan rehab bangunan oleh Penggugat dan langsung ditempati sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang, dimana sampai saat ini tidak ada pihak yang keberatan;

Menimbang, bahwa Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada pengadilan negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum, bahwa dialah pemiliknya (vide Pasal 621 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak pernah hadir dipersidangan, sehingga dianggap tidak membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian dapat disimpulkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan sejak tahun 2017 Penggugat sudah pula menguasai obyek perkara ini yang didasarkan atas iktikad baik karena membeli piutang dari Turut Tergugat I sebab Tergugat tidak dapat melunasi hutangnya, sehingga demi azas kepastian hukum dan keadilan, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat diberi ijin untuk melakukan proses peralihan hak atas obyek perkara ini yaitu berupa tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kelurahan Sungai Beliang, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliang/2006,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN (Tergugat) menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan Penggugat sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama gugatan Penggugat tentang apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya maka akan ditentukan setelah petitum lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedua gugatan Penggugat sepanjang mengenai Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 52 tanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II supaya dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya, karena telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum ketiga yang menuntut agar dinyatakan Penggugat adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kom Yos Sudarso Komplek Terminal Nipah Kuning Kelurahan Sei Beliong, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliong, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliong/2006, luas 187 M2 terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah melakukan jual beli tanah secara langsung, namun sesuai fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan Penggugat hanya membeli piutang dari Turut Tergugat I (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pontianak) dengan jaminan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kelurahan Sungai Beliong, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliong/2006, luas 187 M2, terakhir tercatat atas nama AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN (Tergugat), sehingga terhadap petitum ketiga tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan atas obyek perkara ini oleh Penggugat didasarkan atas perjanjian jual beli piutang yang sah dan didasarkan atas iktikad baik, maka terhadap petitum keempat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya, sehingga Majelis Hakim dapat memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kelurahan Sungai Beliong, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai Beliong/2006, luas 187 M2, dari Tergugat (AGUS ALFIAN MUHAMAD ISWANUDDIN) kepada Penggugat (AGUSTIYA

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NENGSIH) menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima supaya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat, maka Majelis berpendapat tidak diperoleh alasan-alasan untuk dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, Pasal 332 Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta Dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) Dan Provisionil, sehingga terhadap tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam supaya menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka dapat dikabulkan dengan alasan apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh, oleh karena pihak Tergugat sebagai pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian saja;

Memperhatikan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 613 KUHPdata dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 52 tertanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1995 Kelurahan Sungai

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beliung, Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 2006 No.2055/Sungai
Beliung/2006, luas 187 M2, dari Tergugat (AGUS ALFIAN MUHAMAD
ISWANUDDIN) kepada Penggugat (AGUSTIYA NENGSIH);

5. Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.335.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Rabu, tanggal 26 Oktober 2022, oleh kami: MOCH ICHWANUDIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, WURYANTI, S.H., M.H. dan UDUT WIDODO KUSMIRAN NAPITUPULU, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh LUSI NURMADIATUN, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Penggugat, akan tetapi tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WURYANTI, S.H., M.H.

MOCH ICHWANUDIN, S.H., M.H.

UDUT WIDODO KUSMIRAN NAPITUPULU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

LUSI NURMADIATUN, S.H.

Perincian biaya:

a. Pendaftaran	Rp	30.000,00
b. Proses	Rp	50.000,00

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Panggilan	Rp1.200.000,00
d. PNBP Panggilan	Rp 50.000,00
e. PS (Pemeriksaan Setempat)	Rp 975.000,00
f. PNBP PS	Rp 10.000,00
g. Materai	Rp 10.000,00
h. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp2.335.000,00

(dua juta tiga ratus tiga puluh lima 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)