



PUTUSAN
Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rohani, dahulu beralamat Jl. Pasar Alai Nomor: 10 H Rt.003 Rw.001, Kelurahan Alai Timur Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, sekarang Alamat Jl. Rengas Raya, Blok. C.35 Nomor:13 Rt. 001 Rw. 007 Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Upik Guswati, dahulu beralamat di Jalan Darma Bhakti Nomor. 43, Rt. 05 Rw. 12, Desa/Kelurahan Labuh Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sekarang Alamat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang hadir di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 25 Oktober 2023 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/ 2022/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebuah tanah beserta bangunan Rumah Type,36, Blok, C. 35 Nomor: 13 dengan luas 230 Meter persegi Surat Ukur Nomor; 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat)

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun tanah dan bangunan rumah tersebut diperoleh oleh Penggugat dengan cara pemindahan hak dengan Ganti Rugi sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) kepada Tergugat.
3. Bahwa Tergugat memiliki tanah dan bangunan Rumah tersebut dibeli dari pusat Koperasi Karyawan Riau (PUSKOPAR) dengan fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara dengan Hak Guna Bangunan dalam Surat Perjanjian kredit tanggal dua puluh enam juli sembilan ratus sembilan puluh lima (26-07-1995) di komplek Pandau Permai type 36 Blok C. 35 Nomor; 13 luas Tanah 230 meter persegi..
4. Bahwa pada saat terlaksananya pemindahan/peralihan hak antara Penggugat dan Tergugat atas sebuah tanah dan bangunan rumah dimaksud, Tergugat hanya melunasi ansuran kredit sampai dalam bulan Juli Tahun 2000 sedangkan untuk ansuran berikutnya mulai bulan Agustus tahun 2000 dibayarkan oleh Penggugat kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Pekanbaru, setiap bulanya sebesar Rp. 196.770 (seratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) sampai lunas.
5. Bahwa pada saat dilaksanakan pemindahan/peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah beserta sebuah bangunan rumah Type 36 Blok C. 35 Nomor 13 komplek Pandau Permai dengan ganti rugi sebesar Rp.23.000.000, tanggal 17 Juli 2000, Tergugat meyakinkan Penggugat dengan mengatakan bahwa untuk proses balik nama Sertifikat Tanda Bukti Hak dari nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (penggugat) nantinya akan dibantu oleh Penggugat, nyatanya setelah Penggugat melunasi sisa ansuran kredit kepada PT BANK TABUNGAN NEGARA cabang Pekanbaru, penggugat tidak dapat dihubungi lagi.
6. Bahwa terhadap Sertifikat Tanda Bukti Hak atas sebuah rumah yang telah Penggugat ganti rugi dalam bentuk pemindahan/peralihan hak dari Tergugat dimaksud belum dibalik namakan hingga pada saat sekarang ini, demi mempertegas kepemilikan sebuah rumah dimaksud Penggugat mencoba melakukan pengurusan proses balik nama Sertifikat Tanda Bukti

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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

Hak Nomor 2132 tanggal 3 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar dengan disertai Surat Kuasa dari Tergugat dan kwitansi ganti rugi pembelian tanah berikut bangunan yang terletak di Pandau Permai, Blok C, 35/13, akan tetapi pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar beralasan harus dihadiri oleh Tergugat dan/atau ada putusan dari pengadilan

7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal dalam Sertifikat Tanda Bukti hak milik yakni Tergugat untuk melengkapi administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kampar, akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa atau tanah beserta bangunan rumah tersebut.
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun diketahui keberadaannya padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal dalam Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik yakni Badan Pertanahan Kabupaten Kampar, akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah dan bangunan rumah tersebut.
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas pembelian tanah berikut bangunan rumah yang Penggugat peroleh secara peralihan hak dengan ganti rugi kepada Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang untuk mengesahkan peralihan hak dengan ganti rugi pembelian tanah berikut bangunan sebuah rumah Type 36 Blok C. 35 Nomor: 13 yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 230 M² (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kompleks Pandau Permai Propinsi Riau, Kabupaten Kampar.pada Surat Ukur Nomor 5006/1995

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn



tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat), dengan bukti peralihan hak ganti rugi tanggal 17 Juli 2000 sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah), antara Penggugat dengan Tergugat agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan sebagai dasar pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor: 2132 tanggal 3 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor: 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (Penggugat).

10. Bahwa selanjutnya untuk mengetahui bahwa nama dalam sertifikat Tanda Bukti Hak pada objek aquo tersebut sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sementara Sertifikat Tanda Bukti Hak tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor: 2132 tanggal 3 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor: 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar yang semula atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Rohani)

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang untuk memeriksa perkara ini, dan kemudian berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pemindahan/peralihan hak dengan ganti rugi pembelian tanah berikut bangunan rumah Type 36 Blok C.35 Pandau Permai yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 230 meter persegi sebagaimana Sertifikat Nomor 2132 tanggal 3 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat) dengan bukti pembayaran tanggal 17 Juli 2000 sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah Type 36 Blok C. 35 Nomor: 13 di komplek Pandau Permai dengan luas tanah 230 meter persegi sebagaimana Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor 2132 tanggal 3 Agustus

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 Surat Ukur Nomor 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (Penggugat)

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 2132 tanggal 3 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor: 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 yang semula atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (Penggugat).
5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan pengurus balik nama Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 2132 tanggal 3 Agustus 1995 yang semula atas nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (Penggugat).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara; atau apabila majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Risalah Panggilan Umum tanggal 01 November 2023, dan Risalah Panggilan tanggal 06 Desember 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka Mediasi sebagaimana diamanatkan oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan terhadap surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2132/Desa Baru tanggal 03 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati, diberi tanda P-1;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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

2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 1401064104530002 atas nama Rohani, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kartu Keluarga Nomor 1401061505090001 atas nama Rohani, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi Tanda Terima Uang sejumlah Rp.23.000.000, (dua puluh tiga juta rupiah), tanggal 17 Juli 2000, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akta Pemindahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 389/LG/2000 tanggal 28 Agustus 2000 dibuat dihadapan Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru, diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa foto copy Penggugat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Surmiati**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut dengan cara dibeli dari Tergugat;
 - Bahwa rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut dengan type 36;
 - Bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat berada di Komplek Pandau Permai;
 - Bahwa pada awal mulanya Tergugat memiliki tanah dan bangunan tersebut dengan cara dibeli dari Pusat Koperasi Karyawan Riau (Puskopar);
 - Bahwa Tergugat hanya melakukan pembayaran rumah tersebut hingga bulan Juli 2000-an;
 - Bahwa sejak bulan Agustus 2000-an Penggugat yang melunasi tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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 peralihan tanah dan bangunan tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris;
 - Bahwa dasar kepemilikan rumah tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat;
 - Bahwa Penggugat berkeinginan membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
 - Bahwa tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai Penggugat hingga sekarang;
 - Bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat terkendala membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut;
2. Saksi **Matsistri**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut dengan cara dibeli dari Tergugat;
 - Bahwa rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut dengan type 36;
 - Bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat berada di Komplek Pandau Permai;
 - Bahwa pada awal mulanya Tergugat memiliki tanah dan bangunan tersebut dengan cara dibeli dari Pusat Koperasi Karyawan Riau (Puskopar);
 - Bahwa Tergugat hanya melakukan pembayaran rumah tersebut hingga bulan Juli 2000-an;
 - Bahwa sejak bulan Agustus 2000-an Penggugat yang melunasi tanah dan bangunan tersebut;
 - Bahwa peralihan tanah dan bangunan tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris;
 - Bahwa dasar kepemilikan rumah tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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 Penggugat berkeinginan membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai Penggugat hingga sekarang;
- Bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat terkendala membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Desember 2023, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan 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 sebagai berikut;

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebuah tanah beserta bangunan Rumah Type 36, Blok, C. 35 Nomor: 13 dengan luas 230 Meter persegi Surat Ukur Nomor; 5066/1995 tanggal 25 Juli 1995 atas nama Upik Guswati (Tergugat) yang diperoleh oleh Penggugat dengan cara pemindahan hak dengan Ganti Rugi sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) kepada Tergugat;

Bahwa Tergugat memiliki tanah dan bangunan Rumah tersebut dibeli dari pusat Koperasi Karyawan Riau (PUSKOPAR) dengan fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara dengan Hak Guna Bangunan dalam Surat Perjanjian kredit tanggal dua puluh enam juli sembilan ratus sembilan puluh

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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

lima (26-07-1995) di komplek Pandau Permai type 36 Blok C. 35 Nomor; 13 luas Tanah 230 meter persegi;

Bahwa pada saat terlaksananya pemindahan/peralihan hak antara Penggugat dan Tergugat atas sebuah tanah dan bangunan rumah dimaksud, Tergugat hanya melunasi ansuran kredit sampai dalam bulan Juli Tahun 2000 sedangkan untuk ansuran berikutnya mulai bulan Agustus tahun 2000 dibayarkan oleh Penggugat kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Pekanbaru, setiap bulannya sebesar Rp196.770,00 (seratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) sampai lunas;

Bahwa pada saat dilaksanakan pemindahan/peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah beserta sebuah bangunan rumah Type 36 Blok C. 35 Nomor 13 komplek Pandau Permai dengan ganti rugi sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah) tanggal 17 Juli 2000, Tergugat meyakinkan Penggugat dengan mengatakan bahwa untuk proses balik nama Sertifikat Tanda Bukti Hak dari nama Upik Guswati (Tergugat) menjadi atas nama Rohani (penggugat) nantinya akan dibantu oleh Penggugat, nyatanya setelah Penggugat melunasi sisa ansuran kredit kepada PT Bank Tabungan Negara cabang Pekanbaru, Tergugat tidak dapat dihubungi lagi;

Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal dalam Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik yakni Badan Pertanahan Kabupaten Kampar, akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah dan bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah tidak diindahkan oleh Tergugat dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn

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)



sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut akan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus diperiksa oleh Majelis Hakim terlebih dahulu sebelum memeriksa petitum dari Penggugat adalah apakah benar Penggugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan cara pemindahan hak dengan ganti kerugian kepada Tergugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan dalil-dalil dalam gugatannya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Surmiati dan saksi Matsistri;

Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sepanjang hal tersebut relevan dengan pokok permasalahan yang dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memeriksa apakah benar Penggugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan cara pemindahan hak dengan ganti kerugian kepada Tergugat ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil peroleh kepemilikan Penggugat terhadap tanah objek perkara sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa Akta Pemindahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 389/LG/2000 tanggal 28 Agustus 2000 dibuat dihadapan Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru dan bukti P-4 berupa Kwitansi Tanda Terima Uang sejumlah Rp.23.000.000, (dua puluh tiga juta rupiah), tanggal 17 Juli 2000;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan Penggugat terutama bukti surat bertanda P-5 berupa Akta Pemindahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 389/LG/2000 tanggal 28

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn



Agustus 2000 dibuat dihadapan Tajib Rahardjo, S.H., Notaris di Pekanbaru yang dijadikan dasar kepemilikan objek *aquo* oleh Penggugat, pada Pasal 10 nya pada pokoknya menyatakan bahwa segala akibat serta pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut, para pihak memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Pekanbaru sebagai pilihan kedudukan/domisili hukum dalam hal penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka para pihak dalam suatu kontrak dapat memilih pengadilan mana yang akan mengadili perkaranya jika timbul sengketa terhadap kontrak yang bersangkutan atau dikenal dengan istilah *choice of jurisdiction*;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1388 KUHPerdara yang menyatakan "segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam perjanjiannya sebagaimana bukti P-5 antara Penggugat dan Tergugat sudah memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, dimana perjanjian tersebut dibuat secara sah antara Penggugat dan Tergugat sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka terhadap petitum Penggugat tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan Penggugat adalah pihak yang kalah, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar



ongkos perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp2.528.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Senin** tanggal **8 Januari 2024**, oleh kami, **Andry Simbolon, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Neli Gusti Ade, S.H.**, dan **Andy Graha, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 25 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **09 Januari 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **Andry Simbolon, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Neli Gusti Ade, S.H.**, dan **Angelia Renata, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu **Kholijah, S.H.**, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Neli Gusti Ade, S.H.

Andry Simbolon, S.H., M.H.

Angelia Renata, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Bkn



Kholijah,S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp. 100.000,-
3. Panggilan	Rp. 1080.000,-
4. PNBP	Rp. 20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.1.278.000,-
6. Materai	Rp. 10.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,- +
- Jumlah	Rp. 2.528.000,-

Terbilang
rupiah);

(dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu