



**PUTUSAN**

Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pelalawan yang mengadili Perkara Perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**HATIB NATIGOR SIREGAR**, Warga Negara Indonesia, NIK. 140120191084001, Lahir di Marancar Julu pada tanggal 19 Oktober 1984, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Town Site II Blok AA No, 19, Kel. Pangkalan Kerinci Barat, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Riau, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sadarman Laia, S.H.,M.H, Heri Prasetiawan, S.H.,M.H, Muhammad Farhan, S.H, dan Warto, S.H.**, adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum SADARMAN LAIA, S.H.,M.H. & REKAN yang beralamat dan berkantor di Jl. Maharaja Indra RT 002/RW 001, Kel. Pangkalan Kerinci Timur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan-Riau. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 010/SKK-SL&P/V/2024 tertanggal 30 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 24 Juni 2024 dengan nomor register 88/SK/Pdt/2024/PN PLW;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

**Lawan**

**AGUSTIA EMELDA**, Warga Negara Indonesia, NIK. 14710110015624305, Lahir di Induring pada tanggal 08 Maret 1983, Jenis Kelamin Perempuan, Dahulu beralamat di Jl. Utama Gg. Teladan No.16 RT 006 RW 003, Kel. Jadirejo, Kec. Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau, untuk sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**. 1 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Pekanbaru**, beralamat  
di Jl. Jendral Sudirman No. 393 Kota Pekanbaru;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan  
dengan perkara ini;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat yang diajukan di  
muka persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal  
07 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Pelalawan pada tanggal 10 Juni 2024 dalam Register Nomor  
26/Pdt.G/2024/PN Plw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar Tergugat memiliki sebidang tanah untuk perumahan  
dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel.  
Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, yang  
diperoleh dari Tn. Kumar Siantar selaku Direktur Utama PT. Solarindo  
Internusa (Developer) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 748/2008,  
tanggal 23 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Notaris selaku  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Oyong Tarulin, S.H. dan diatas  
tanah tersebut dibangun rumah tinggal berdasarkan Surat Keputusan  
Kepala Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten  
Pelalawan No. 35/155/KIMP/XI/2008 tentang penetapan pemberian  
Izin Mendirikan bangunan kepada Tergugat;
2. Bahwa akibat adanya jual beli antara Tn. Kumar Siantar selaku  
Direktur Utama PT. Solarindo Internusa kepada Tergugat, maka  
peralihan hak atas sebidang tanah tersebut diurus oleh Tergugat,  
sehingga Nama Pemegang Hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No. 00563 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat  
Ukur/Gambar Situasi tanggal 27 Desember 2007 Nomor: 27/Des/2007  
Hal. 2 dari 23 hal. Putusan Nomor: 26/Pdt.G/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

149/Makmur/2007 seluas 120 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 05.16.06.05.00611, yang pada mulanya tertulis atas nama PT. Solarindo Internusa, maka beralihlah kepemilikan sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Pemegang hak Agustia Emelda (Tergugat);

3. Bahwa tanggal 20 Agustus 2008, Tergugat membayar biaya jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan tersebut melalui Kredit yang diajukan kepada Turut Tergugat, hal tersebut berdasarkan Form Permohonan Kredit Perorangan yang diisi oleh Tergugat yang dimohonkan kepada Turut Tergugat;
4. Bahwa benar Tergugat dan Turut Tergugat telah membuat Perjanjian Kredit dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 49.500.000, jenis kredit KPR, Penggunaan Kredit tersebut untuk Pembelian Rumah Tergugat, pada perjanjian kredit ini diatur didalam Pasal 20 tentang Penyerahan Piutang Kepada Pihak lain, pada ayat 1 "Debitur menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan piutang (Cessie) dan atau tagihan Bank kepada Debitur berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepda pihak lian yang ditetapkan oleh Bank sendiri, stiap saat diperlukan oleh Bank" dan ayat 2 "Apabila Bank melaksanakan penyerahan piutang (Cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Bank tidak wajib memberitahukan kepada Debitur, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima piutang (menerima cessie) menjalankan haknya kepada Debitur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Bank dengan Pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Debitur sesuai dengan perjanjian kredit ini". Surat Perjanjian Kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat telah dilegalisasi oleh Notaris Oyong Tarulin, S.H. berdasarkan Nomor Legalisasi 3195/L/X/2008 tertanggal 23 Oktober 2008;

Hal. 3 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa pada pukul 13.10 WIB hari Kamis, 23 Oktober 2008, Tergugat telah menjadikan sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau milik Tergugat sebagai Objek Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat hal tersebut dibuktikan dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat di hadapan Notaris Oyong Tarulin, S.H. dengan Nomor Akta 43 tertanggal 23 Oktober 2008 dengan klausul bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. Bahwa kemudian Tergugat telah memberikan Kuasa untuk Menjual Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Turut Tergugat, tertulis pada kuasa tersebut untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual atau dengan cara apapun mengalihkan/melepaskan haknya kepada siapapun, termasuk kepada dirinya sendiri, menetapkan para pembelinya, melaksanakan penyelenggaraan jual belinya, baik Sebagian seluruhnya secara sekaligus atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, Surat Kuasa Untuk Menjual hal tersebut dibuat dihadapan Notaris Oyong Tarulin, S.H. dengan nomor akta 44 tertanggal 23 Oktober 2008;
7. Bahwa Tergugat tidak menjalankan kewajibannya membayar Kredit kepada Turut Tergugat (cidera janji), sehingga Turut Tergugat mengalihkan Piutang (Cessie) kepada Penggugat, sehingga Penggugatlah yang membayar Angsuran Rumah serta Pajak milik Tergugat sampai dengan lunas. Pada tanggal 13 Maret 2018 Penggugat melakukan Penyetoran Uang kepada turut Tergugat dibuktikan dengan Bukti Kwitansi penyetoran uang untuk pelunasan Kredit senilai Rp 44.800.000 dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas sebidang tanah

Hak 4 dan 23 dari Putusan Nomor 2019/10/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau yang dibayarkan oleh Penggugat;

8. Bahwa benar dikarenakan telah diselesaikannya kewajiban utang piutang Tergugat kepada Turut Tergugat oleh Penggugat, maka Turut Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 27 Desember 2007 Nomor: 149/Makmur/2007 seluas 120 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 05.16.06.05.00611 atas nama Agustia Emelda (Tergugat) kepada Penggugat;
9. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2018, Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan ke 1 (satu) melalui Kantor Pos kepada Tergugat, agar Tergugat membayarkan kewajibannya atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau kepada Penggugat apabila Tergugat ingin memiliki Kembali tanah beserta bangunan di atasnya, namun surat pemberitahuan tersebut tidak diresepon oleh Tergugat, sehingga Penggugat pada tanggal 06 April 2018 Penggugat Kembali mengirimkan surat pemberitahuan ke 2 (dua) kepada Tergugat, namun tetap saja tidak ada respon sama sekali dari Tergugat;
10. Bahwa semenjak dilunasinya seluruh kewajiban utang Tergugat kepada Turut Tergugat oleh Penggugat, maka Penggugatlah yang menempati dan atau menguasai objek perkara tanpa terputus dan tanpa pernah ada masalah atau hambatan atau keberatan dari pihak manapun;
11. Bahwa sekitar Bulan Januari 2023, Penggugat datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris untuk mengurus balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan ke atas nama dari nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun hal tersebut tidak bisa dilaksanakan karena Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut masih atas nama Tergugat

Hal. 5 dari 29 Hal. Putusan Nomor 26/PJM/2024/PN Plw



dan hingga saat diajukan gugatan ini Pihak Tergugat tidak diketahui secara pasti dimana ia berada;

12. Bahwa sampai saat ini Penggugat sudah mencari alamat Tergugat tetapi alamat Tergugat tidak ditemukan dan tidak diketahui;
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau yang sah pada saat ini, dikarenakan tidak dapat membalik nama kan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 yang dimaksud ke atas nama Penggugat;
14. Bahwa kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata "Tiap Perbuatan melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" akibat perbuatan Tergugat, Penggugat tidak dapat membalik namakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 ke atas nama Penggugat karena tidak diketahui keberadaannya;
15. Bahwa oleh karena pembayaran dan pelunasan atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau oleh Penggugat adalah sah menurut hukum, dan Penggugat adalah Pembeli Cessie yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

Berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan yang mengadili Perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan pembayaran angsuran serta pelunasan utang Tergugat kepada Turut Tergugat atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau yang dilakukan

Hal. 6 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat akibat adanya Cessie (pemindahan piutang) dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli Cessie yang beritikad baik atas objek perkara aquo dan selanjutnya berhak mengurus, membuat dan menandatangani akta jual beli maupun balik nama atas objek perkara aquo dari nama Tergugat menjadi milik dan atas nama Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara aquo;
6. Membebaskan biaya perkara ini sesuai hukum;

Dan atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo Et Bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir Kuasa hukumnya tersebut, sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw tanggal 11 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juni 2024 dan tanggal 01 Juli 2024 untuk persidangan tanggal 15 Juli 2024, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang tidak sah maka persidangan ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan terhadap surat gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 283 RBg, maka kepada Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam gugatan, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Hal. 7 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



1. Fotokopi dari aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk NIK. 14012019108 40001 tanggal 21 Desember 2017 atas nama HATIB NATIGOR SIREG AR, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas dan Catatan Sipil Kabupaten Pelalawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda...  
..... P-1;
2. Fotokopi dari aslinya berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah kabupaten pelalawan Nomor 35/155/KIMP/XI/2008 tanggal 13 November 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-2;
3. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00563 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau atas nama pemegang hak AGUSTIA EMELDA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-3;
4. Fotokopi dari asli berupa Form Permohonan Kredit Perorangan atas nama AGUSTIA EMELDA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-4;
5. Fotokopi dari asli berupa Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan AGUSTIA EMELDA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-5;
6. Fotokopi dari asli berupa Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 43 tanggal 23 Oktober 2008, yang dikeluarkan oleh Notaris Oyong Tarulin, SH., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-6;
7. Fotokopi dari asli berupa Akta Surat Kuasa Untuk menjual Nomor 44 tanggal 23 Oktober 2008, yang dikeluarkan oleh Notaris Oyong Tarulin, SH., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-7;
8. Fotokopi dari asli berupa Akta Jual Beli Nomor 748/2008 tanggal 23 Oktober 2008, yang dikeluarkan oleh Notaris Oyong Tarulin, SH., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-8;
9. Fotokopi dari asli berupa Formulir Penyetoran tanggal 13 Maret 2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Ta

Hal. 8 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw





hun 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda...

..... P-9;

10. Fotokopi dari asli berupa Pemberitahuan Ke-1 (satu) tanggal 24 Maret 2018 dan Pemberitahuan Ke-2 (dua) tanggal 6 April 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda..... P-10

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya (Sda);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. **Saksi Riswan Siregar**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saling bertetangga tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa permasalahan Penggugat adalah Penggugat ingin mengajukan balik nama sertifikat Hak Bangunan dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Pengugat membeli rumah tersebut melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru (Turut Tergugat);
- Bahwa letak rumah yang sertifikatnya akan dibaliknamakan dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat tersebut berada di Perumahan Solarindo Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau;
- Bahwa Pengugat mendapatkan rumah tersebut dikarenakan Tergugat tidak sanggup untuk membayar cicilan rumah sehingga Penggugat yang melunasi pembayaran kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Pengugat memiliki rumah tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Pengugat menempati dan menguasai rumah tersebut;
- Bahwa Turut tergugat yang menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dikarenakan Penggugat telah melunasi cicilan rumah tersebut;

Hal. 9 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



- Bahwa harga rumah tersebut yang Penggugat lunasi/bayarkan kepada Turut Tergugat sejumlah Rp.48.000.000,00 (empat puluh delapan juta);
- Bahwa saksi tidak ada saat Penggugat melakukan pembayaran/melunasi cicilan rumah tersebut kepada Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses lelang yang dilakukan sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekira 3 (tiga) bulan yang lalu ada komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Batam terkait balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan rumah tersebut, namun saat ini Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaan;  
Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi di Kesimpulan;

**2. Saksi EFFRAM LEO HARAHAHAP**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat ingin mengajukan balik nama sertifikat Hak Bangunan dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru (Turut Tergugat);
- Bahwa letak rumah yang sertifikatnya akan dibaliknamakan dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat tersebut berada di Perumahan Solarindo Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau;
- Bahwa Pengugat mendapatkan rumah tersebut dikarenakan Tergugat tidak sanggup untuk membayar cicilan rumah sehingga Penggugat yang melunasi pembayaran kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Pengugat memiliki rumah tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Pengugat menempati dan menguasai rumah tersebut;

Hal. 10 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut tergugat yang menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dikarenakan Penggugat telah melunasi cicilan rumah tersebut;
- Bahwa harga rumah tersebut yang Penggugat lunasi/bayarkan kepada Turut Tergugat sejumlah Rp.48.000.000,00 (empat puluh delapan juta);
- Bahwa saksi tidak ada saat Penggugat melakukan pembayaran/melunasi cicilan rumah tersebut kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat bisa mengetahui bahwa Tergugat ada cicilan rumah tersebut yang belum dibayarkan kepada Turut Tergugat dikarenakan Penggugat melihat ada pengumuman rumah tersebut akan dilelang sehingga Penggugat menemui Turut Tergugat dan membayar/melunasi sisa cicilan rumah tersebut kepada Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses lelang yang dilakukan sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sekira 3 (tiga) bulan yang lalu ada komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat yang berada di Batam terkait balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan rumah tersebut, namun saat ini Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaan;

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi di kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 08 Agustus 2024 dengan hasil sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Solarindo Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau berdasarkan SHM ;
- Bahwa objek sengketa memiliki batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Iman; sepanjang 10 meter
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rasyid Rangkuti sepanjang 10 meter.;

Hal. 11 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Barat berbatasan dengan Ustad Yumesri sepanjang 12 meter;;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan perumahan / Masjid Baitul Makmur;
- Bahwa di objek sengketa berupa tanah beserta bangunan Rumah;
- Bahwa objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 15 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti relaas panggilan sidang yang ditujukan kepada Tergugat yakni relaas panggilan sidang Nomor relaas panggilan sidang Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw tanggal 11 Juni 2024 untuk persidangan tanggal 24 Juni 2024 dan tanggal 01 Juli 2024 untuk persidangan tanggal 15 Juli 2024 oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat dan Turut Tergugat itu disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa walaupun telah dipanggil secara patut dan sah, ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk wakilnya yang sah, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan dalam perkara ini, dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg perkara gugatan ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang berbunyi  
"Barangsiapa yang mendalilkan sesuatu, untuk menegaskan haknya atau

Hal. 12 dari 23 | Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



*membantah adanya hak orang lain maka harus membuktikan dalilnya tersebut*", maka kepada Penggugat diberikan beban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P-1** sampai dengan **P-10**, dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya (Sda);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan di bawah sumpah, yaitu saksi **RISWAN SIREGAR** dan saksi **EFFRAM LEO HARAHAHAP**

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa yang berada di Perumahan Solarindo Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau dari Turut Tergugat melalui proses lelang pada tahun 2018 dengan alas hak nya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00563 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau Penggugat ingin melakukan proses balik nama Sertifikat Tanah yang dibeli ke atas nama Penggugat namun, hal tersebut tidak dapat dilakukan karena Sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat, sedangkan Tergugat hingga saat diajukan gugatan tidak diketahui keberadaannya secara pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi 4 (empat) unsur yakni:

1. Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
2. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
3. Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;

*Hal. 13 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw*



4. Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu mencakup:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa KTP atas nama Penggugat (Hatib Natigor Siregar), bukti P-2 Surat Keputusan Kepala Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah kabupaten pelalawan Nomor 35/155/KIMP/XI/2008, bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00563 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau atas nama pemegang hak AGUSTIA EMELDA, bukti P-4 berupa Form Permohonan Kredit Perorangan atas nama AGUSTIA EMELDA, bukti P-5 berupa Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan AGUSTIA EMELDA, bukti P-6 berupa Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, bukti P-7 berupa Surat Kuasa Untuk menjual Nomor 44 tanggal 23 Oktober 2008, Bukti P-8 Akta Jual Beli Nomor 748/2008 tanggal 23 Oktober 2008 dan bukti P-9 Foto berupa Formulir Penyetoran tanggal 13 Maret 2018, di peroleh fakta hukum bahwa objek sengketa terletak di Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau.

Menimbang, bahwa objek sengketa tersebut di beli oleh Tergugat dari seseorang yang bernama Kumar Siantar selaku Direktur Utama PT. Solarindo Internusa kepada Tergugat, maka peralihan hak atas sebidang tanah tersebut diurus oleh Tergugat, sehingga Nama Pemegang Hak pada

Hal. 13 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pd-P/2024/PN PIW





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 27 Desember 2007 Nomor: 149/Makmur/2007 seluas 120 M<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 05.16.06.05.00611, yang pada mulanya tertulis atas nama PT. Solarindo Internusa, maka beralihlah kepemilikan sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Pemegang hak Agustia Emelda (Tergugat) bukti P-3;

Menimbang, bahwa tanggal 20 Agustus 2008, Tergugat membayar biaya jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan tersebut melalui Kredit yang diajukan kepada Turut Tergugat, hal tersebut berdasarkan Form Permohonan Kredit Perorangan yang diisi oleh Tergugat yang dimohonkan kepada Turut Tergugat (bukti P-4) dimana disepakati Tergugat dan Turut Tergugat telah membuat Perjanjian Kredit dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 49.500.000, jenis kredit KPR, Penggunaan Kredit tersebut untuk Pembelian Rumah Tergugat (bukti P-5);

Menimbang, bahwa pada hari Kamis, 23 Oktober 2008, Tergugat telah menjadikan sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau milik Tergugat sebagai Objek Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat hal tersebut dibuktikan dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat di hadapan Notaris Oyong Tarulin, S.H. dengan Nomor Akta 43 tertanggal 23 Oktober 2008 dengan klausul bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (bukti P-6);

Menimbang, bahwa Tergugat telah memberikan Kuasa untuk Menjual Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Turut Tergugat, tertulis pada kuasa tersebut untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual atau dengan cara apapun mengalihkan/melepaskan haknya kepada siapapun, termasuk kepada dirinya sendiri, menetapkan para pembelinya, melaksanakan penyelenggaraan jual belinya, baik Sebagian seluruhnya secara sekaligus atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat

Hal. 15 dari 26 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, Surat Kuasa Untuk Menjual hal tersebut dibuat dihadapan Notaris Oyong Tarulin, S.H. dengan nomor akta 44 tertanggal 23 Oktober 2008 (bukti P-7);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak menjalankan kewajibannya membayar Kredit kepada Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat mengalihkan Piutang (Cessie) kepada Penggugat, sehingga Penggugatlah yang membayar Angsuran Rumah serta Pajak milik Tergugat sampai dengan lunas dan Pada tanggal 13 Maret 2018 Penggugat melakukan Penyetoran Uang kepada turut Tergugat dibuktikan dengan Bukti Kwitansi penyetoran uang untuk pelunasan Kredit senilai Rp 44.800.000 dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau yang dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana bukti P-9;

Menimbang, bahwa dikarenakan telah diselesaikannya kewajiban utang piutang Tergugat kepada Turut Tergugat oleh Penggugat, maka Turut Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 27 Desember 2007 Nomor: 149/Makmur/2007 seluas 120 M<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 05.16.06.05.00611 atas nama Agustia Emelda (Tergugat) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 24 Maret 2018, Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan ke 1 (satu) melalui Kantor Pos kepada Tergugat, agar Tergugat membayarkan kewajibannya atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau kepada Penggugat apabila Tergugat ingin memiliki Kembali tanah beserta bangunan diatasnya, namun surat pemberitahuan tersebut tidak diresepon oleh Tergugat, sehingga Penggugat pada tanggal 06 April 2018 Penggugat

Hal. 16 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali mengirimkan surat pemberitahuan ke 2 (dua) kepada Tergugat, namun tetap saja tidak ada respon sama sekali dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 sudah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi Terkendala dalam proses balik nama kenama Penggugat, karena Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Solarindo Blok N Nomor 15 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau berdasarkan SHGB Nomor 00563 Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan;

Menimbang, bahwa Penggugat ingin membalikkan nama Sertifikat objek sengketa tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa Keabsahan penjualan tanah yang dianggap sah adalah penjualan tanah yang dilakukan di hadapan PPAT atau jual beli tanah dengan akta yang disahkan oleh notaris atau oleh pejabat yang berwenang yaitu penjualan tanah, hal itu harus dibuktikan dengan suatu perbuatan yang dilakukan oleh dan dihadapan PPAT, dimana fungsi akta yang diberikan oleh PPAT adalah untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin hak atas tanah serta sebagai bukti telah dibuatnya suatu akta yang sah, namun masih dijumpai di masyarakat proses jual beli tanah di bawah tangan atau tanpa PPAT;

Menimbang, bahwa mereka yang ingin mengalihkan hak pakai tanah dengan akta PPAT menghadapi masalah biaya, sehingga mereka ingin membeli dan menjual tanah tanpa melalui PPAT, dan waktu yang dibutuhkan dalam proses pengalihan hak guna tanah melalui PPAT terlalu lama, dan melalui tahapan yang cukup panjang seperti pengurusan dokumen lainnya;

Menimbang, bahwa masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan menganggap bahwa hal tersebut membuat biaya lebih murah, pelaksanaan yang mudah dan cepat serta karena adanya rasa saling

Hal. 17 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

percaya yang kuat dari masyarakat untuk melakukan jual beli tanah dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Riswan Siregar dan saksi Efran Leo Harahap selaku tetangga dari Penggugat menyatakan untuk penguasaan fisik objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat dimana Penggugat telah menempati rumah tersebut sejak tahun 2018 dan tidak ada pihak yang berkeberatan atas penguasaan objek sengketa maka Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa objek sengketa sudah beralih penguasaan dan kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat sehingga jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat melalui proses lelang atas objek sengketa adalah sah menurut hukum sehingga **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 27 Desember 2007 Nomor: 149/Makmur/2007 seluas 120 M<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 05.16.06.05.00611 atas nama Agustia Emelda adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana posita Penggugat point 9 sampai point 11 yang menyatakan Penggugat ingin membalik Nama Sertifikat Tanah yang dibelinya melalui proses lelang ke atas nama **Hatib Natigor Siregar** (Penggugat), namun hal tersebut tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui secara pasti dimana ia berada, oleh karenanya atas perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan pihak Penggugat selaku pemilik tanah yang sah pada saat ini dikarenakan tidak dapat membalik namakan Sertifikat tanah yang dimaksud keatas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa atas posita Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas objek sengketa dinyatakan sah, sehingga merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan balik nama **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563** yang semula tertera nama **AGUSTIA EMELDA**, (Tergugat) menjadi **Hatib Natigor Siregar** (Penggugat) sebagai pembeli objek sengketa, dimana hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya.

Hal. 18 dari 25 Hal Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (Tergugat) sehingga merugikan Penggugat yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat membaliknamakan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563** menjadi nama Penggugat, dan tidak memberikan kepastian hukum bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka demi keadilan maka Penggugatlah pemilik atas tanah obyek perkara karena secara kebenaran materil Penggugatlah pemiliknya, dan untuk kepastian hukum maka Penggugat dapat mencatatkan peralihan kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan pokok sengketa dari perkara ini, maka selanjutnya Majelis maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum dari Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat pada Nomor 1 yaitu untuk menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka hal ini perlu mempertimbangkan petitum lainnya, oleh karena itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan mengenai dikabulkannya seluruh gugatan Penggugat dalam perkara ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Penggugat pada poin 2 setelah Majelis Pelajari sangat berkaitan dengan Petitum Poin 3 Gugatan, sehingga akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang telah Majelis Hakim nyatakan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa pada pertimbangan sebelumnya maka pembayaran sejumlah uang yang dilakukan Penggugat kepada pihak Turut Tergugat atas pembayaran lelang objek perkara sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M2 yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau adalah sah menurut Hukum sehingga Penggugat berwenang membalik nama atas objek perkara yang namanya

Hal. 19 dari 28 Putusan Nomor 26/Pd.C/2024/PN PIW

#### 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

Tergugat menjadi milik dan atas nama Penggugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 2 dan 3 ini beralasan hukum dan patut dikabulkan;;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Poin 4 yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak menjalankan kewajibannya membayar Kredit kepada Turut Tergugat dan tidak juga mengidahkan surat dari Penggugat pada tanggal 24 Maret 2018 dan pada tanggal 06 April 2018 perihal agar Tergugat membayarkan Kewajibannya akan tetapi tidak diidahkan oleh Tergugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat haruslah dinyatakan melakukan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa :  
"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", namun Pasal 1365 KUHPerdata tidak menafsirkan apa itu Perbuatan Melawan Hukum yang mana definisi dari Perbuatan Melawan Hukum hanya diatur dalam Arrest HR. 31 Januari 1919 – LIDENBAUM – COHEN yang menyebutkan bahwa perbuatan melawan hukum berarti perbuatan yang melanggar hak subyektif seseorang dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar kaidah tata Susila, atau Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis hakim sebelumnya bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek perkara, dan oleh karenanya perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pengalihan ha katas objek perkara kepada Penggugat telah termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum yang mana secara nyata menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Hal. 20 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 4 ini beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas objek perkara sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00563 maka Tergugat dan Turut Tergugat haruslah mematuhi segala isi putusan sebagaimana amar putusan aquo, petitum gugatan Penggugat nomor 5 ini beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Petitum Penggugat dikabulkan maka Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara sehingga Petitum ke 6 Penggugat dinyatakan dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum Penggugat dikabulkan, maka petitum Penggugat point 1 dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan pembayaran angsuran serta pelunasan utang Tergugat kepada Turut Tergugat atas sebidang tanah untuk perumahan dengan luas 120 M<sup>2</sup> yang beralamat di Blok N Nomor 15 Desa/Kel. Makmur, Kec. Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau yang dilakukan oleh Penggugat akibat adanya Cessie (pemindahan piutang) dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum;

Hal. 21 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli Cessie yang beritikad baik atas objek perkara aquo dan selanjutnya berhak mengurus, membuat dan menandatangani akta jual beli maupun balik nama atas objek perkara aquo dari nama Tergugat menjadi milik dan atas nama Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara aquo;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp.1.386.500 (satu juta tiga ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2024, oleh kami, Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Maharani Debora Manullang, S.H., M.H. dan Angelia Irine Putri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh Yudhi Dharmawan S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelalawan dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 5 september 2024,;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Maharani Debora Manullang, S.H., M.H.  
M.H.

Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H.,

Angelia Irine Putri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Hal. 22 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw

#### 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)



Yudhi Dharmawan, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Pemberkasan/ ATK	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	178.500,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.053.000,00
5. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
6. Materai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00
8. PNBP Panggilan sidang	Rp	<u>20.000,00 +</u>
Jumlah	Rp	1.386.500,00

(satu juta tiga ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Hal. 23 dari 23 hal. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Plw