



PUTUSAN
Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SRI WAHYUNI MULYANA, Lahir di Banjarmasin pada tanggal 10 Desember 1974, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia beralamat di Komp. Pembangunan I Jl. Menyapa No.9 RT.30 Kel. Belitung Selatan Kec. Banjarmasin Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **MUHAMMAD RIZKY HIDAYAT, S.H., M.Kn, EKA NUGROHO HADI PRAJOSO, S.H., AKHMAD IDERIANI, S.H., AGUS HARIYANTO, S.H., M.H., MUHAMMAD YULIANSYAH, S.H.**, Para Advokat – Konsultan Hukum – Kurator Kepailitan pada **JUSTICE LAW FIRM** beralamat kantor di Jalan Pandan Sari No.18 Rt.05 Rw.01 Kel. Teluk Dalam, Kec.Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI, terakhir bertempat tinggal di Jl. Tata Banua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kec. Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 18 Desember 2023 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkeenaan dengan jual beli sebuah rumah diatas sebidang tanah dengan ukuran luas 150m², sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1390 a/n : **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI**.

1. Bahwa Penggugat pada tahun 2009 melihat 1 (unit) rumah yang bertuliskan di jual melalui proses Take Over di daerah Komp. Tata Banua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kota Banjarmasin;
2. Bahwa dikarenakan Penggugat berniat untuk mengambil Take Over Kredit tersebut dan tertarik dengan rumah yang bertuliskan di jual maka Penggugat mencari tahu siapa pemiliknya dengan menanyakan kepada warga sekitar di daerah objek tersebut;
3. Bahwa Penggugat akhirnya berhasil bertemu dengan pemilik rumah yang menempati rumah yang akan di Take Over tersebut, yang tidak lain adalah **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI (TERGUGAT)** yang kebetulan tinggal di rumah tersebut dan kemudian Penggugat sudah mengecek kondisi rumah dan menanyakan harga dari rumah yang akan dijual tersebut;
4. Bahwa Penggugat tertarik membeli rumah milik Tergugat dan sepakat dengan harga yang ditawarkan oleh Tergugat dengan cara Proses Take Over sebagaimana Sertifikat Hak Milik NO : 1390 a/n : **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** dengan luas 150m² (seratus lima puluh meter persegi);
5. Bahwa Tergugat menawarkan harga Take Over Kredit atas obyek rumah tersebut diatas sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) yang mana angsuran baru memasuki masa periode cicilan 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan dengan angsuran pada saat itu sebesar Rp.699.000,- (enam ratus sembilan puluh sembilan ribu) yang harus di bayarkan setiap bulan dengan mengikuti suku bunga setiap tahunnya oleh Penggugat hingga lunas;
6. Bahwa Penggugat menyepakati tawaran Tergugat tersebut di atas sehingga Penggugat memiliki kewajiban kepada Bank Mandiri (Persero TBK) untuk melanjutkan kredit Tergugat pada saat itu sebesar Rp.699.000,- (enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) perbulannya yang mana besaran angsuran setiap tahunnya tersebut mengikuti suku bunga sampai kredit tersebut lunas;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Proses Take over tersebut di atas dituangkan di dalam Perjanjian Take Over yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan **kantor Notaris / PPAT Linda Kenari, S.H., M.H.**;
8. Bahwa sejak perjanjian tersebut di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dilakukan pembayaran biaya take over oleh Penggugat kepada Tergugat maka sejak saat itu objek SHM No.1390 a.n. **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** dikuasi oleh penggugat hingga saat ini;
9. Bahwa setelah pembayaran cicilan lunas pada tanggal 19 Desember 2013 penggugat menerima Sertifikat Hak Milik No: 1390 a.n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** dari tergugat, yang pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin;
10. Bahwa Jual beli melalui proses take over kredit tersebut diatas menjelaskan obyek yang diperjual belikan pada saat itu adalah sebagai berikut :
 - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang saat ini terletak di Komp. Tata Benua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

 - Batas Utara : Muhammad Rizky Ansari
 - Batas Timur : Jalan Blok Jambu Air
 - Batas Selatan : Chandra
 - Batas Barat : Muhammad Reza
11. Bahwa setelah proses Take Over diatas, maka secara langsung penguasaan rumah tinggal (obyek Take Over kredit) diatas tanah seluas 150m², sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** telah beralih ke Penggugat sebagai pemilik baru dan pada saat itu juga langsung ditempati oleh Penggugat selaku pemilik baru;

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



12. Bahwa setelah menerima Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI**, Penggugat belum sempat melakukan proses balik nama, dikarenakan pada saat itu Tergugat masih mengurus pekerjaan diluar kota Banjarmasin, namun Tergugat pernah berjanji secara langsung (lisan) untuk membantu pemenuhan syarat administrasi perihal pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang sebelumnya atas nama Tergugat **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** ke pemilik baru yaitu nama Penggugat **SRI WAHYUNI MULYANA** pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin;
13. Bahwa pada saat ini Penggugat ingin mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI**, namun Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat dikarenakan belum mendapatkan kabar berita dari Tergugat perihal tempat tinggal/kediaman Tergugat yang baru, Penggugat berusaha mencari informasi melalui tetangga maupun Ketua RT dan Kantor Kelurahan sekitar lingkungan Tergugat terakhir tinggal namun tidak ada satupun yang mengetahui tempat tinggal Tergugat yang baru, berulang kali Penggugat berusaha mencari informasi ke tempat lain namun tetap tidak membuahkan hasil, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin, Tergugat masih belum diketahui keberadaan atau tempat tinggalnya;
14. Bahwa perihal balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang hingga saat ini masih tertunda, maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara *De Facto* sebuah rumah diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam poin no. 10 diatas telah dikuasai oleh Penggugat, namun secara *De Jure* rumah tersebut adalah masih atas nama Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas rumah yang telah dibelinya;
15. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI**, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** dan menggantinya ke nama **SRI WAHYUNI MULYANA** (Penggugat), maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1390;

16. Bahwa Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan (verzet), banding atau kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbarr bij voorrad*);

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon agar Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli secara Proses Take Over antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :

- 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 150m² (seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n : **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang saat ini terletak di Komp. Tata Benua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Muhammad Rizky Ansari
- Batas Timur : Jalan Blok Jambu Air
- Batas Selatan : Chandra
- Batas Barat : Muhammad Reza

4. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 1390 yang sebelumnya atas nama **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** (Tergugat) dirubah/dibalik nama menjadi **SRI WAHYUNI MULYANA** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
6. Menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
7. Menyatakan Tergugat wajib tunduk kepada Putusan ini;
8. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

ATAU

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 4 Januari 2024 dan tanggal 18 Januari 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena pihak Tergugat tidak pernah hadir, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi adalah sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim tidak menunjuk mediator dalam perkara aquo;

(2.4) Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.5) Menimbang, bahwa Tergugat tidak memberikan jawabannya karena tidak pernah hadir;

(2.6) Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Wahyuni Mulyana, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Gaib, bulan Oktober 2023, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Gaib tanggal 30 November 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1390 atas nama Raden Roro Soviana Dian Khurniati, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Salinan Kuasa Akta Tgl : 5 Oktober 2009, Nomor : 21, Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H., diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Perjanjian Akta Tgl : 5 Oktober 2009, Nomor : 20, Notaris/PPAT Linda Kenari, S.H., M.H., diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2020, 2021 dan 2022 serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. CLBC Banjarmasin Nomor : CLN.BJM/LF.CO/1716/2013 tanggal 19 Desember 2013 Perihal : Pernyataan Lunas Kredit dan Peroyaan Kredit, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Rusdi Wiskandar, diberi tanda P-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5 dan P-8 yang hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

(2.7) Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **SAPRUDIN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi sebagai penjaga malam di lingkungan tempat tinggal Penggugat Sri Wahyuni;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Raden Roro karena Tergugat adalah pemilik rumah sebelum Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik rumah yang sekarang adalah Penggugat yaitu Sri Wahyuni;
- Bahwa rumah tersebut beralih dari Tergugat kepada Penggugat karena ada take over atau over kredit (pengalihan kredit);
- Bahwa over kredit tersebut dari Tergugat Raden Roro kepada Penggugat Sri Wahyuni;
- Bahwa saksi mengetahui take over tersebut pada tahun 2009 karena saksi sebagai penjaga malam di lingkungan tersebut mendengar dari warga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui take over tersebut secara lisan atau tertulis;
- Bahwa nilai uang take over rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui nilai take over tersebut karena mendengar cerita dari warga pada saat saksi keliling setiap bulan menagih uang jaga malam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang harus dilunasi di bank oleh Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut sudah lunas dan dilunasi oleh Penggugat Sri Wahyuni;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh saudara Ahmad Rumaidy Ilhami yang merupakan orang kepercayaan Penggugat;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saudara Ahmad Rumaidy Ilhami disuruh menempati rumah tersebut oleh Penggugat karena saudara Ahmad Rumaidy Ilhami tidak punya rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saudara Ahmad Rumaidy Ilhami bayar sewa atau tidak kepada Penggugat dalam menempati rumah tersebut;
- Bahwa selama ini tidak ada masalah atau tidak ada orang mengakui rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa sertipikat rumah tersebut sudah keluar dari bank karena dihitung dari lama waktu kreditnya dan apabila ada masalah biasanya pihak bank ke Ketua RT, dan Ketua RT menyampaikan kepada saksi apabila ada permasalahan;
- Bahwa Sertipikat rumah tersebut ada di Penggugat karena saksi pernah melihat sertipikat tersebut dirumah Penggugat karena diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak melihat proses take over rumah Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa saksi juga kredit rumah di Komplek tersebut dan sudah lunas;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat tersebut 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dan rumahnya tipe 42;
- Bahwa sertipikat rumah milik Penggugat tersebut Nomor 1390;
- Bahwa batas-batas rumah Penggugat tersebut sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Rizky Ansyari, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jambu Air, sebelah Selatan berbatasan dengan Pak Candra, sebelah Barat berbatasan dengan Muhammad Reza;
- Bahwa rumah Penggugat tersebut berada di Komplek Tata Benua Indah II Kelurahan Tanjung Pagar Banjarmasin;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama take over rumah Penggugat dari Tergugat tidak ada orang lain yang mengakui pemilik rumah tersebut;
- Bahwa warga sekitar mengetahui bahwa rumah tersebut adalah milik Sri Wahyuni atau Penggugat;

2. Saksi **AHMAD RUMAIDY ILHAMI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi yang menempati rumah Penggugat karena saksi adalah orang kepercayaan dari Penggugat karena sudah kenal baik;
- Bahwa saksi pada saat ini belum mempunyai rumah dan sementara mencari-cari rumah, pada saat itu Penggugat menyuruh saksi untuk menjaga dan menempati rumah Penggugat daripada kosong;
- Bahwa saksi mengetahui take over rumah Penggugat tersebut dari Tergugat yaitu Raden Roro kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui take over tersebut dari cerita Penggugat dan tidak melihat proses take over rumah tersebut;

(2.8) Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Februari 2024 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek tanah sengketa sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dimana terdapat luas tanah sekitar 150 M2 yaitu dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Rizki Ansyari;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jambu Air;
- Sebelah Barat berbatasan dengan M. Reza;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Candra;

(2.9) Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 29 Februari 2024, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan karena tidak pernah hadir;

(2.10) Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

(2.11) Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana tersebut di atas;

(3.2) Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan atas ketidakhadiran Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah serta juga tidak ada menunjuk wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan, maka pemeriksaan ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, dan dengan demikian pula akan diputus tanpa hadirnya Tergugat (verstek), sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam pasal 149 ayat (1) RBg (*Reglement voor de Buitengewesten*), serta Tergugat tidak lagi mempergunakan haknya untuk membantah dalil-dalil dan melawan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

(3.3) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai jual beli sebuah rumah diatas sebidang tanah dengan ukuran luas 150 m², sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1390 a/n : **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan cara Proses Take Over Kredit atas obyek rumah tersebut sejumlah Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) yang mana angsuran baru memasuki masa periode cicilan 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan dengan angsuran saat itu sejumlah Rp699.000,00 (enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) setiap bulan oleh Penggugat hingga lunas, yang mana pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin, yang mana saat ini Penggugat telah memegang Sertipikat tanah tersebut dan ingin dinyatakan sebagai pemilik sah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1390, dimana Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa tersebut serta berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama)

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 1390 tersebut yang semula atas nama **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** menjadi atas nama Penggugat, yang mana sekarang Tergugat tidak dapat lagi dihubungi untuk datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada Penggugat untuk melakukan balik nama di depan pejabat yang berwenang, dan untuk itu Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran Tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin, agar legalitas secara hukum terpenuhi bagi Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini sebagai syarat untuk bisa balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1390 tersebut di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

(3.4) Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah hadir sehingga tidak pernah secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat;

(3.5) Menimbang, bahwa setelah mencermati hal tersebut diatas maka Pengadilan Negeri berpendapat bahwa dalam perkara ini dapat ditemukan permasalahan yaitu :

Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah ada suatu perjanjian take over kredit dan pengurusan pengalihan hak dan terhadap perjanjian tersebut pihak Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/Wanprestasi ?

(3.6) Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saprudin dan 2. Ahmad Rumaidy Ilhami;

(3.7) Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek perkara aquo, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2024 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : Obyek perkara aquo terletak di Komp. Tata Benua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Muhammad Rizki Ansyari;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Jambu Air;
- Sebelah Barat berbatasan dengan M. Reza;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Candra;

(3.8) Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 tentang Salinan Kuasa Akta Tgl : 5 Oktober 2009 Nomor : 21 yang menyatakan sebagai juga pernyataan penyerahan hak tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, serta Saksi Saprudin dan Saksi Ahmad Rumaidy Ilhami yang pada pokoknya menerangkan para saksi mengetahui kalau tanah itu milik Penggugat karena telah di take over dari Tergugat dan tidak ada orang lain yang keberatan terhadap obyek tanah itu dimana Penggugat juga menyatakan kalau telah melanjutkan pembayaran kredit sampai lunas yang awalnya dari Tergugat;

(3.9) Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang berhak sebagai pemilik atas tanah objek sengketa adalah Penggugat karena tanah tersebut merupakan hasil jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan cara melanjutkan pembayaran kredit;

(3.10) Menimbang, bahwa bukti P-5 tentang Salinan Kuasa Akta Tgl : 5 Oktober 2009 Nomor : 21 dan juga P-6 tentang Salinan Perjanjian Akta Tgl : 5 Oktober 2009 Nomor : 20 yang menyatakan bahwa surat tersebut termasuk sekaligus merupakan terjadinya penyerahan hak atas tanah berdasarkan kesepakatan jual beli tanah dari Tergugat kepada Penggugat dimana Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim bukti surat tersebut beralasan dipertimbangkan sebagai bukti yang memperkuat dalil-dalil Penggugat;

(3.11) Menimbang, bahwa dari jual beli tanah kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah;

(3.12) Menimbang, bahwa pelaksanaan jual beli tanah dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.13) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yaitu jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat karena dilakukan secara langsung dan telah dibuatkan Surat Kuasa yang menyatakan sebagai juga pernyataan penyerahan hak tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka proses jual beli tersebut dinyatakan sah, dan Penggugat adalah orang yang berhak terhadap tanah tersebut;

(3.14) Menimbang, bahwa menurut Boedi Harsono, dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai (Harun Al-Rashid, *sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*);

(3.15) Menimbang, bahwa pelaksanaan jual beli tanah dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama;

(3.16) Menimbang, bahwa pengertian jual beli sendiri menurut Peraturan Pelaksana dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, jual beli adalah perbuatan hukum pengalihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sendiri menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24/ 1997 yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*. Hal ini juga diperkuat dengan pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPPAT) yang berbunyi sebagai berikut : *"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya*

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”;

(3.17) Menimbang, bahwa dari aturan hukum tersebut diatas maka jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjut PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah;

(3.18) Menimbang, bahwa Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin, yang mana saat ini Penggugat telah memegang Sertipikat tanah tersebut dan ingin dinyatakan sebagai pemilik sah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1390, ternyata sekarang Tergugat tidak dapat lagi dihubungi untuk datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada Penggugat untuk melakukan balik nama di depan pejabat yang berwenang, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran Tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin, agar legalitas secara hukum terpenuhi bagi Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, sehingga dengan ketidakhadiran Tergugat tersebut yang sekarang tidak diketahui lagi padahal telah berjanji untuk melakukan pengalihan hak adalah merupakan bentuk ingkar janji dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum angka 2 dari Penggugat telah terpenuhi;

(3.19) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yaitu jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat karena dilakukan berdasarkan perjanjian tentang pengikatan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, maka proses jual beli secara take over tersebut dinyatakan sah, sehingga petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

(3.20) Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4, karena sebidang tanah objek perkara tersebut telah dilakukan jual beli secara take over yang sah antara Tergugat dengan Penggugat maka bidang tanah serta rumah objek perkara, yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1390 seluas 150

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² beralih kepemilikannya menjadi milik Penggugat secara sah, sehingga petitum angka 4 ini beralasan untuk dikabulkan;

(3.21) Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 5 yang pada pokoknya Penggugat meminta izin untuk berhak melakukan permohonan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 1390 yang semula atas nama Tergugat **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** menjadi atas nama Penggugat **SRI WAHYUNI MULYANA**;

(3.22) Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa dalam kenyataannya Penggugat ingin melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak dari **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** menjadi atas nama Penggugat, dan menurut aturan hukum jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah, dan pada saat pengajuan Tergugat juga haruslah bertanda tangan dalam Akta Jual Beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, akan tetapi, telah diperoleh fakta kalau Tergugat saat ini tidak diketahui dimana keberadaannya, serta tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut yang dikuatkan juga dengan bukti P-2 dan P-3 yaitu Surat Keterangan Gaib, dan oleh karena berdasarkan bukti surat P-4 tentang SERTIPIKAT Hak Milik No. 1390 yang tertulis atas nama **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** serta bukti surat P-5 tentang Salinan Kuasa Akta Tgl : 5 Oktober 2009 Nomor : 21 dan juga bukti surat P-6 tentang Salinan Perjanjian Akta Tgl : 5 Oktober 2009 Nomor : 20 yang menerangkan bahwa Tergugat telah menyerahkan sepenuhnya untuk mengurus penyelesaian/sertifikat tanah tersebut sampai pada pengurusan balik nama, dan juga selama dikuasai Penggugat tidak ada orang lain yang keberatan terhadap obyek tanah itu, maka petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan;

(3.23) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, yang Menyatakan putusan serta merta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi, untuk putusan

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta merta dalam gugatan ini tidak memenuhi syarat atau ketentuan yang diharuskan dalam Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG")/180 HIR, Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001, maka petitum tersebut dinyatakan ditolak;

(3.24) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan verstek;

(3.25) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan Tergugat berada di pihak yang kalah dan tentunya tunduk kepada putusan ini, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.26) Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli secara Proses Take Over antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :
 - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 150m² (seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 1390 a/n : **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** yang saat ini terletak di Komp. Tata Benua Indah RT.23 RW.02 Kel. Tanjung Pagar Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batasnya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Muhammad Rizky Ansari
 - Batas Timur : Jalan Blok Jambu Air
 - Batas Selatan : Chandra
 - Batas Barat : Muhammad Reza
5. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas;
 6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 1390 yang sebelumnya atas nama **RADEN RORO SOVIANA DIAN KHURNIATI** (Tergugat) dirubah/dibalik nama menjadi **SRI WAHYUNI MULYANA** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
 7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.984.700,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus rupiah);
 9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari **Kamis**, tanggal **7 Maret 2024**, oleh kami, **Jamser Simanjuntak, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Irfanul Hakim, S.H., M.H.** dan **Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 18 Desember 2023, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **14 Maret 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Eddy Kurniawan, S.H.**, Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.-

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Bjm



Irfanul Hakim, S.H., M.H.

Jamser Simanjuntak, S.H., M.H.

Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eddy Kurniawan, S.H.

Biaya-biaya:

- PNBP	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Relas Panggilan	Rp 300.000,00
- PNBP Relas	Rp 20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 14.700,00

Jumlah Rp1.984.700,00
(satu juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus rupiah)