



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Martapura yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

WARSITO, bertempat tinggal di Jl. Kelayan A Dalam Gg. Setia Budi RT. 008 RW. 001, Kelurahan Kelayan Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ario Poejiarto, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Ahmad Yani Km. 5,5 Belakang Stadion Lambung Mangkurat, No. 20 RT. 02 RW. 01 Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Berdasarkan surat kuasa yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan Nomor Register 34/PDT/SK/2025/PN.MTP tanggal 13 Februari 2025 / e-mail: ariopoejiarto@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

Lawan

NAHDATUL RAHMI, bertempat tinggal di Jalan 9 Oktober Gg. Sidodadi No. 50 RT. 011 RW. 001, Kelurahan Pekauman, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan e-mail: amiiye@gmail.com, sebagai **Tergugat I**;

MUHAMMAD MULIYADI, bertempat tinggal di Jalan Martapura Lama Km. 8.2 Komplek Karya Budi Utama Raya I Blok D. 1 RT. 12A, No. 11, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Penggugat;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

Halaman 1 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Januari 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 31 Januari 2025, di bawah register perkara Nomor:12/Pdt.G/2025/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Nopember 2015 TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas 1 (Satu) buah rumah yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada Manarap Baru Jalan Handil Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan (Bukti P.1);
2. Bahwa, 1 (Satu) buah rumah yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan point 1 tersebut diatas ber Sertifikat Nomor ; 02075 dengan Luasan 119, M² yang kesemua berkas dipegang oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan akan diserahkan apabila sudah dinyatakan LUNAS (Bukti P.2);
3. Bahwa, pada tahun 2019 sebelum terjadinya Transaksi di bulan September 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membicarakan mengenai keinginan TERGUGAT I untuk menjual dan sekaligus memindahkan pembayaran atas 1 (Satu) buah rumah yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan point 1 tersebut diatas kepada PENGGUGAT sampai dengan balik nama dan PENGGUGAT juga berkeinginan untuk membelinya, dan selanjutnya ditindak lanjuti pada tanggal 05 September 2015 dengan dibuatkannya Perjanjian dibawah tangan atas Perjanjian Over Kredit Rumah tersebut dengan dibarengi penyerahan uang jual beli sebagaimana kuitansi tanda terima uang yang

Halaman 2 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (Bukti P.3 (a-c));

4. Bahwa, Setelah dilakukannya transaksi sebagaimana point 3 tersebut diatas PENGUGAT langsung menguasai dan tinggal di rumah tersebut hingga sampai dengan sekarang dan terhadap angsuran PENGUGAT lah yang melaksanakannya, bahwa pada tanggal 20 Desember 2024 PENGUGAT memiliki dana lebih guna melakukan pelunasan atas 1 (Satu) buah rumah yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan yang telah dikuasai fisinya sebagaimana point 1 tersebut diatas, dan selanjutnya PENGUGAT Bersama TERGUGAT I melakukan pelunasan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan bukti telah diterima berkas-berkas asli Perjanjian Kredit dan Sertifikat Nomor ; 02075 yang hingga sampai saat ini dikuasai dan disimpan PENGUGAT (Bukti P.4 (a-f));
5. Bahwa, sebelum pelunasan dan pengambilan berkas pada tanggal 20 Desember 2024, TERGUGAT I sudah terkesan susah untuk dihubungi dan terkesan selalu beralasan kesibukan dan selanjutnya Ketika PENGUGAT meminta untuk dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dikantor Notaris sebagaimana Pembicaraan pada Point 3 tersebut diatas secara lisan disepakati untuk diselesaikan secara tuntas atau sampai balik nama terhadap sertifikat, terkesan TERGUGAT I berulah lagi yakni susah untuk dihubungi dan terkesan selalu beralasan kesibukan dan lain sebagainya, dan selanjutnya terakhir PENGUGAT bertemu TERGUGAT I pada tanggal 09 Januari 2025 yang mana TERGUGAT I mengeluarkan berbagai macam alasan kembali yang hingga sampai saat ini TERGUGAT I sudah tidak bisa dihubungi lagi;
6. Bahwa untuk proses administrasi balik nama dari nama TERGUGAT I menjadi nama PENGUGAT sebagaimana point 5 tersebut diatas dan selanjutnya sikap TERGUGAT hingga sampai saat ini yang sangat merugikan PENGUGAT oleh karenanya sangatlah patut dan wajar bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk dapat dinyatakan telah

Halaman 3 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan WANPRESTASI, dan selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo ini agar dapat memutuskan bahwa PENGGUGAT berhak melakukan balik nama atas Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor ; 02075 dengan Luasan 119, M² yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan kenama PENGGUGAT tanpa harus melibatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

7. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura untuk Membebankan biaya perkara a quo sesuai Hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Martapura c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mohon kiranya untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan Sah dan mengikat demi hukum bukti Perjanjian dibawah tangan atas Perjanjian Over Kredit Rumah pada tanggal 05 September 2015 serta Penguasaan 1 (Satu) Unit Rumah dan Dokumen Asli pendukungnya atas pembelian Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor ; 02075 dengan Luasan 119, M² yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Menetapkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan WANPRESTASI atas proses pembalik namaan sertifikat dari nama TERGUGAT I menjadi nama PENGGUGAT;
4. Menetapkan PENGGUGAT Sah demi hukum untuk melakukan balik nama atas Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor ; 02075 dengan Luasan 119, M² yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar

Halaman 4 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan menjadi nama PENGGUGAT tanpa harus melibatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

5. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
6. Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat I hadir serta menghadap sendiri dipersidangan pada saat persidangan pertama akan tetapi kemudian pada persidangan selanjutnya Tergugat I telah hadir dan menghadap sendiri dipersidangan akan tetapi kemudian pada persidangan selanjutnya Tergugat I tidak pernah hadir kembali ataupun menghadap maupun mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan dan terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut yaitu berdasarkan panggilan sidang (surat tercatat) Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp tanggal 3 Februari 2025 dan risalah panggilan (e-summons) Nomor: 12/Pdt.G/2025/PN Mtp tertanggal 21 Februari 2025 akan tetapi Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang (surat tercatat) Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp tanggal 3 Februari 2025, tanggal 14 Februari 2025 dan relaas panggilan sidang tanggal 24 Februari 2025, yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I menyetujui melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi dari gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 5 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Nahdatul Rahmi tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 02075 Desa Manarap Baru, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Over Kredit Rumah tanggal 5 September 2019, selanjutnya diberi tanda P-3.a;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran over kredit rumah tanggal 5 September 2019, selanjutnya diberi tanda P-3.b;
5. Fotokopi KTP atas nama Nahdatul Rahmi dengan nomor NIK. 6371015806910002 tanggal 7 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda P-3.c;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 79/2017 tanggal 10 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda P-4.a;
7. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 189.- tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda P-4.b;
8. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 192.- tanggal 17 Nopember 2015, selanjutnya diberi tanda P-4.c;
9. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 191.- tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda P-4.d;
10. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Disertai Janji Pengosongan Rumah Nomor 190.- tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda P-4.e;
11. Fotokopi Pecahan Petikan Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Banjar Nomor 57.30/IMB-K/BKPMP2T/2015 Tanggal 15 April 2015, selanjutnya diberi tanda P-4.f;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ilham

Halaman 6 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2018, pada saat penggugat pindah rumah dan bertetangga dengan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang ditempati Penggugat sekarang adalah milik Tergugat II, tetapi sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang Penggugat yang mendiami rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat pemilik lama rumah tersebut (Tergugat I dan Tergugat II) setelah Penggugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi lebih dahulu tinggal di kompleks tersebut, Saksi tinggal di kompleks tersebut pada tahun 2015, sedangkan Penggugat tinggal di kompleks tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa sebelum Penggugat datang, rumah tersebut dalam keadaan kosong. Pemilik sebelumnya datang dan meminjam tangga ke Saksi. Pemilik sebelumnya tersebut adalah suami isteri. Saksi tidak pernah berkenalan dan bertegur sapa dengan pemilik sebelumnya tersebut. Saksi hanya satu kali pernah bertemu dengan pemilik sebelumnya;
- Bahwa Penggugat bertetangga dengan Saksi dimana Rumah Saksi dan Penggugat berdampingan, Penggugat tinggal di rumah nomor 30 sedangkan Saya tinggal di rumah nomor 31;
- Bahwa Penggugat melakukan over kredit terhadap rumah milik Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Penggugat melanjutkan cicilan dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat I dan Tergugat II datang setelah Penggugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang ditinggali sekarang oleh Penggugat sudah lunas dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Rumah yang ditinggali oleh Penggugat dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tetapi sekarang terkendala untuk balik nama rumah tersebut karena Penggugat tidak bisa bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II lagi;

Halaman 7 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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 sepengetahuan Saksi untuk rumah tersebut selama ini tidak pernah ada bersengketa;

2. Siti Sumiati

- Bahwa Saksi mengenal Pengugat karena Penggugat adalah sepupu dari Isteri Saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah tinggal di rumah tersebut selama 5 (lima) tahun, Penggugat mulai tinggal di Komplek sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi pernah 4 (empat) kali berkunjung ke rumah Penggugat. Anak Saksi dan Anak Penggugat satu sekolah. Saksi biasanya mengantar anak Penggugat pulang ke rumah dari sekolah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan pemilik rumah Penggugat sebelumnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk rumah tersebut selama ini tidak pernah ada bersengketa;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada hari Jumat, tanggal 14 Maret 2025, dengan hasil selengkapannya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, 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 sebelum Hakim mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II menghadap dipersidangan dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Menimbang, bahwa pada persidangan pertama, dimana Tergugat II tidak hadir dipersidangan Tergugat I telah hadir dan menghadap sendiri dipersidangan akan tetapi kemudian pada persidangan selanjutnya Tergugat I tidak pernah hadir kembali ataupun menghadap maupun mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan dan terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut yaitu berdasarkan risalah panggilan (e-summons) Nomor: 12/Pdt.G/2025/PN Mtp tertanggal 21 Februari 2025 akan tetapi Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang (surat tercatat) Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp tanggal 3 Februari 2025, tanggal 14 Februari 2025 dan relaas panggilan sidang tanggal 24 Februari 2025 yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan berdasarkan hal tersebut Hakim berpendapat bahwa Perkara ini akan tetapi dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II dan akan diproses dan diputus secara contradiktoir;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir kembali dipersidangan dan perkara ini akan diputus secara contradiktoir akan tetapi untuk menilai apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka Hakim akan mempertimbangkan dalil – dalil Penggugat yang didasarkan kepada bukti - bukti yang diajukan kepersidangan ;

Menimbang, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat beralasan dan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian sebuah tanah dengan bangunan rumah diatasnya secara over kredit oleh penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah Sertifikat Hak Milik Nomor ; 02075 dengan Luasan 119 (seratus sembilan belas) meter persegi yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan yang masih atas nama Tergugat I, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibalik nama keatas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak membantu proses balik nama tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas Luasan 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Tergugat I awal mulanya merupakan milik dari Tergugat I dan Tergugat II yang dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara kredit sebagaimana bukti P-1 yaitu perjanjian kredit antara Bank Tabungan Negara (Persro) Tbk dengan Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 17 November 2015 dengan jangka waktu pembayaran selama 120 (seratus dua puluh) bulan dengan jatuh tempo kredit 17 November 2025;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menjual dengan cara over kredit tanah berserta bangunan rumah di atasnya tersebut kepada Penggugat sebagaimana bukti P-3.a berupa Surat Perjanjian Over Kredit Rumah antara Tergugat I dengan Penggugat dengan harga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dengan secara tunai berdasarkan bukti P-3.b berupa kwitansi pembayaran take over kredit tanah berserta bangunan rumah tersebut yang mana berdasarkan bukti P-3.a proses take over kredit tersebut mempunyai syarat bahwa Pihak I (Tergugat I) bersedia menolong/membantu apabila dikemudian hari ada sesuatu masalah atau ingin balik nama dan Pihak II (Penggugat) tidak melakukan take over kredit kepada orang lain semasa kredit belum selesai;

Menimbang, bahwa kemudian pada bulan Desember 2024 Penggugat telah membayar / melunasi sisa kredit sebidang tanah beserta bangunan rumah

Halaman 10 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

diatasnya tersebut kepada Bank Tabungan Negara (Persro) Tbk sehingga berdasarkan bukti P.1 berupa perjanjian kredit yang tercantum dalam Pasal 11 Angka 5 yang menyatakan bahwa Bank wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut diatas kepada Debitur bila kredit telah dinyatakan lunas oleh Bank sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada Bank dimana berdasarkan pasal tersebut dengan telah dilunasinya kredit atas sebidang tanah berseta bangunan rumah diatasnya tersebut maka bukti kepemilikan tersebut dikembalikan oleh bank sebagaimana bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena harga tanah tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat sehingga bukti kepemilikannyapun berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang berarti telah menjadi hak milik Penggugat disamping itu terhadap objek tanahnya sendiri selama ini dipelihara dan dikelola oleh Penggugat yang kemudian Penggugat berniat memohon perubahan hak milik atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) menjadi atas nama (Penggugat), namun ternyata Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, serta memperhatikan teori subyektif pembuktian dalam perkara perdata yang berbunyi *"siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu"*, maka pihak Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan;

Halaman 11 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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)



Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4.f dan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Ilham dan Siti Sumiati;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli yang dilakukan melalui perjanjian over kredit antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatsanya yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas Luasan 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I)?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga?;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4.f telah disesuaikan dengan Aslinya, dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Halaman 12 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tercantum “Peralihan hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat P-3.b berupa kwitansi pembayaran over kredit sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi

Halaman 13 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

Kalimantan Selatan seluas 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) yang mana surat bukti tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai over kredit terhadap atas tanah beserta bangunan rumah tersebut, selain itu berdasarkan bukti P-3.a yang merupakan Surat Perjanjian Over Kredit Rumah di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dimana hal ini juga dibenarkan oleh Saksi Ilham yang merupakan pihak yang melihat proses jual beli tersebut serta turut menandatangani bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3.a dan P.3.b tersebut dapat diketahui bahwa telah terjadi over kredit terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya dimana terhadap kredit rumah tersebut juga telah diselesaikan pembayarannya secara lunas oleh Penggugat selaku penerima over kredit dari Tergugat I terbukti dengan telah diterimanya sertifikat Hak Milik 02075 oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebatas mengenai adanya perikatan jual beli melalui over kredit antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I);

Halaman 14 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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 bukti P-2, Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas Luasan 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) dikarenakan berdasarkan bukti P.1 berupa perjanjian kredit yang tercantum dalam Pasal 11 Angka 5 yang menyatakan bahwa Bank wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut diatas kepada Debitur bila kredit telah dinyatakan lunas oleh Bank sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada Bank dimana berdasarkan pasal tersebut dengan telah dilunasnya kredit atas sebidang tanah berseta bangunan rumah diatasnya tersebut maka bukti kepemilikan tersebut dikembalikan oleh bank sebagaimana bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Tergugat Ihal ini bersesuaian dengan keterangan dari Saksi Ilham dan Siti Sumiati yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui dengan jelas pada waktu Penggugat membeli sebidang tanah tersebut dari Tergugat I oleh karena Saksi melihat langsung jual beli sebidang tanah tersebut, bahwa sampai dengan sekarang ini sebidang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan selama itu pula tidak pernah ada yang keberatan, sehingga dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai sebidang tanah tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, dimana jual beli tersebut dibayar secara tunai walaupun bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan “Apakah benar perbuatan Tergugat bisa dikategorikan sebagai Wanprestasi?”;

Halaman 15 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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)



Menimbang, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi maka harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept, sehingga dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur:

- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sehingga dengan demikian definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak yang lainnya membayar harga barang yang disepakati, sehingga dengan demikian jual beli merupakan perjanjian konsensual, dimana ketika unsur-unsur pokok jual beli sudah terpenuhi (barang dan harga) maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Penggugat dan Tergugat telah terjadi suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa menurut hukum Agraria, jual beli barang tak bergerak yakni berupa tanah/bangunan haruslah bersifat terang yakni dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dengan demikian selama jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Jual belinya di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pihak penjual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap masih belum menyerahkan sepenuhnya tanah kepada pihak pembeli sementara dengan adanya jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak termasuk dalam hal untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah ada proses jual beli tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli sehingga merugikan Penggugat, sehingga sampai saat ini Penggugat sebagai pembeli yang sah tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) padahal berdasarkan bukti P-3.a menyatakan bahwa proses take over kredit tersebut mempunyai syarat bahwa Pihak I (Tergugat I) bersedia menolong/membantu apabila dikemudian hari ada sesuatu masalah atau ingin balik nama dan Pihak II (Penggugat) tidak melakukan take over kredit kepada orang lain semasa kredit belum selesai;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Tergugat I dan Tergugat II secara nyata tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual sebagaimana pertimbangan di atas, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Halaman 17 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke-1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah menyatakan sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan seluas Luasan 119 (Seratus sembilan belas) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi (Tergugat I) oleh karenanya Petitum ke-2 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum ke-3 Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum gugatan Penggugat angka 4 yaitu Menetapkan Penggugat Sah demi hukum untuk melakukan balik nama atas Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor ; 02075 dengan Luasan 119 (seratus sembilan belas) meter persegi yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan menjadi nama Penggugat tanpa harus melibatkan Tergugat I dan Tergugat II, akan dipertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena sejak awal terjadinya jual beli pihak Tergugat I maupun Tergugat II tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, sehingga Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk

Halaman 18 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02075 surat ukur 01061/Manarap Baru/2017 tertanggal 12 Januari 2017 atas nama Nahdatul Rahmi menjadi atas nama Penggugat, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 1;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena semua petitum gugatan telah dikabulkan, dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan untuk seluruhnya akan disebutkan dalam diktum putusan ini dan Majelis merubah redaksinya tanpa mengurangi isi dan maksudnya ;

Menimbang, bahwa untuk memberi kepastian hukum terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Pengadilan akan memperbaiki petitum gugatan Penggugat sepanjang tidak bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan mengikat demi hukum bukti Perjanjian dibawah tangan atas Perjanjian Over Kredit Rumah pada tanggal 5 September 2015 serta Penguasaan 1 (Satu) Unit Rumah dan Dokumen Asli pendukungnya atas pembelian Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor; 02075 dengan Luasan 119 (seratus sembilan belas) meter persegi yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;

Halaman 19 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Nomor; 02075 dengan Luasan 119 (seratus sembilan belas) meter persegi yang terletak di Perumahan Green Hunian Manarap I No. 30 RT. 01 RW. 01 Desa/Kelurahan Manarap Baru Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan menjadi nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.467.000,00 (sejuta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari **Jumat**, tanggal **21 Maret 2025**, oleh kami **Leo Sukarno, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Risdianto, S.H.** dan **GT. Risna Mariana, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari **Selasa**, tanggal **25 Maret 2025**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Dian Yustitia, S.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Risdianto, S.H.

TTD

Leo Sukarno, S.H.

TTD

GT. Risna Mariana, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Dian Yustitia, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 20 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp

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

- Biaya proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 393.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 16.000,00
- PNBP Panggilan.....	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 868.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp1.467.000,00

(sejuta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 halaman – Putusan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Mtp