



P U T U S A N

Nomor : 5/Pdt.G/2017/PN Bjb

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Hj. MISBAH**, bertempat tinggal di Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kel Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru (Istri (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT I**;
2. **ISNA YULIANA**, bertempat tinggal di Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kel Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT II**;
3. **SITI SAIDAH**, bertempat tinggal di Guntung Paikat Rt.003/Rw.006 Kel Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT III**;
4. **Dra. SITI KHAIRIAH**, bertempat tinggal di Sultan Adam Komplek Kelapa Gading Rt.023/Rw.002 Kel. Antasan Kecil Timur Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT IV**;
5. **EKA JUNIARTI**, bertempat tinggal di Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kel Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT V**;
6. **SITI WAHDAH**, bertempat tinggal di Unlam III Sumber Sari Rt.019/Rw.004 Kel Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT VI**;
7. **FARIDA APRIANA**, bertempat tinggal di Komplek Dalem Sakti Blok A No.5 Rt.040 Kel.Sungai Iulut Kec Sungai Tabuk Kabupaten Banjar (Anak (alm) H. Muhammad Sapri Kadir), untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PENGGUGAT VII**;



M E L A W A N

1. **Ahli Waris TIMBUL HUTAGALUNG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kel. Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;
2. **BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Cabang Banjarmasin**, berkedudukan di Jalan R.E Martadinata No.4 Banjarmasin Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT**;
Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas Perkara;
Telah mendengar Pihak Para Penggugat serta saksi-saksi di persidangan;
Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Para Penggugat.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Januari 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 31 Januari 2017, dengan No. Reg. : 5/Pdt.G/2017/PN.Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa suami Penggugat I / Orang Tua Penggugat II , III, IV , V, VI dan VII (Para Penggugat) semasa hidupnya yang bernama H. Muhammad Sapri Kadir mempunyai sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R .O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut oleh suami Penggugat I / Orang Tua Penggugat II , III, IV, V, VI dan VII (Para Penggugat) yang bernama H. Muhammad Sapri Kadir dibeli atau diperoleh melalui pengalihan (over kredit) dari Timbul Hutagalung pada tahun 1988 dan telah diberitahukan dengan mengajukan permohonan Alih Debitur kepada Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) sebagai penjamin / pemberi

Halaman 2 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit pada tanggal 10 Juli 1988 yang selanjutnya telah dicicil / diangsur hingga lunas

3. Bahwa dengan lunasnya angsuran / cicilan dari Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) sebagai penjamin / pemberi kredit, semestinya segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung kepada H. Muhammad Sapri Kadir / Penggugat I tetapi tidak diserahkan dengan alasan surat permohonan alih debitemnya tidak ada.
4. Bahwa sejak pengalihan (over kredit) dari Tergugat pada tahun 1988 tersebut tanah dan bangunan itu telah dikuasai dan ditempati oleh H. Muhammad Sapri Kadir dan Penggugat I / anak anaknya Para Penggugat hingga sekarang .
5. Bahwa hal ini sangat menyulitkan Para Penggugat dalam rangka kepastian hukum yang dapat dijadikan pegangan / legalitas soal kepemilikan tanah dan bangunan apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung masih berada / disimpan oleh Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) sedangkan secara hukum Para penggugat sebagai Sebagai Ahli waris dari H. Muhammad Sapri Kadir adalah Pemilik yang sah
6. Bahwa Para penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) mengetahui Timbul Hutagalung pada tanggal 19 September 2011 telah meninggal dunia karena sakit, namun semua ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaanya hingga sekarang sehinggga juga menyulitkan Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII) dalam memperoleh kepastian Hukum untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat Peralihan Balik Nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung menjadi atas nama Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII).
7. Bahwa dengan disimpannya Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 oleh Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) dan masih atas nama Timbul Hutagalung mengakibatkan Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII) mengalami kesulitan untuk memperoleh kepastian Hukum sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R .O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan

Halaman 3 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb

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

Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung apabila suatu saat dijual / di jadikan Jaminan dan atau diwariskan kepada ahli waris lainnya.

8. Bahwa untuk itulah Para penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) mengajukan Gugatan kepada tergugat di Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk dihukum agar bersedia menandatangani pengalihan Balik Nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung kepada Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII), namun karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka mohon kepada kepada Ketua Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar menyatakan kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung jatuh ketangan Para penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) sebagai satu satunya pemilik yang sah
9. Bahwa peristiwa jual beli / pengalihan (over kredit) sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R.O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung pada tahun 1988 kepada H. Muhammad Sapri Kadir yang selanjutnya telah dicicil / diangsur hingga lunas adalah sah menurut Hukum
10. Bahwa untuk itu memohon kepada Ketua Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar menyatakan sah jual beli / pengalihan (over kredit) sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R.O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung pada tahun 1988 kepada H. Muhammad Sapri Kadir
11. Bahwa Mohon juga kepada Ketua Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menghukum kepada Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) agar menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung kepada Para penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) sebagai pemilik yang Sah dari ahli waris Alm H. Muhammad Sapri Kadir

Halaman 4 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb

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)



12. Bahwa mohon juga kepada Ketua Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII) adalah sebagai pemilik yang Sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R.O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung.

Berdasarkan alasan alasan tersebut diatas, Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV, V, VI dan VII) mohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII) untuk seluruhnya .
2. Menyatakan Sah pengalihan (over kredit) dari Timbul Hutagalung kepada alm H. Muhammad Sapri Kadir pada tahun 1988 sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R .O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung.
3. Menyatakan Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV , V, VI dan VII) sebagai ahli waris dari Alm H. Muhammad Sapri Kadir adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di jalan R .O Ulin Desa Loktabat kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung.
4. Menyatakan Tergugat sebagai ahli waris dari Timbul Hutagalung hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya.
5. Menghukum Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) agar menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung kepada Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV, V, VI dan VII) sebagai pemilik yang Sah dari ahli waris Alm H. Muhammad Sapri Kadir
6. Menghukum Para penggugat (Penggugat I, II , III, IV, V, VI dan VII) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru memutuskan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Para Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **MURJANI, S.H** dan **A. RUSDIANNOR, S.H., ME.CLA.**, Advokat pada Kantor Hukum Murjani, S.H & Rekan, berkantor di Jalan Batu Berlian 2, Nomor 105, Rt. 47, Rw. 04, Komplek Perum Herlina Perkasa, Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **25 Oktober 2016**, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **18/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB** pada tanggal **25 Januari 2017** sedangkan untuk **Tergugat** tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relaas Panggilan No. 5/Pdt.G/2017/PN.Bjb, tertanggal 7 Februari 2017, 22 Februari 2017 dan 6 Maret 2017, untuk **Turut Tergugat** tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relaas Panggilan No. 5/Pdt.G/2017/PN.Bjb, tertanggal 13 Februari 2017, 22 Februari 2017 dan 13 Maret 2017, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim menetapkan untuk melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat membacakan surat gugatannya tertanggal 13 Januari 2017, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Asli dan fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 2 Desember 2016, yang dibuat oleh Hj. Misbah, Siti Saidah, Dra. Hj. Siti Khairiah, Eka Juniarti, Isn'a Yuliana, SP dan Farida Apriana, serta diketahui Lurah Loktabat Selatan dan Camat Banjarbaru Selatan, diberi tanda bukti P-1;
2. Asli dan fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan Timbul Hutagalung Nomor 3702/C/K.2/Bjm/86, tertanggal Pebruari 1986 yang dibuat dan ditandatangani antara Pihak Bank dengan Pihak Debitur, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2320, atas nama Timbul Hutagalung, diberi tanda bukti P-3;

Halaman 6 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb

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

4. Asli dan fotocopy Kwitansi tertanggal 17 April 1988, sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), buat pembayaran Pertama Ganti Rugi Rumah KPR No. 236 Loktabat, Banjarbaru, diberi tanda bukti P-4;
5. Asli dan fotocopy Kwitansi tertanggal 21 April 1988, sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah), buat pembayaran ke-II (kedua) Ganti Rugi Rumah Kapling/Kredit Kepemilikan Rumah No. 236 Loktabat di Banjarbaru, diberi tanda bukti P-5;
6. Asli dan fotocopy Kwitansi tertanggal 9 Agustus 1990, sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), buat pembayaran terakhir Alih Debitur Rumah di Komplek Klaus Reppe, No. Kapling 236 (Jl. R.O. Ulin, Kompleks Banjarbaru Permai, No. 236), diberi tanda bukti P-6;
7. Asli dan fotocopy Permohonan Alih Debitur, tertanggal 10 Juli 1988, antara Debitur Baru (Misbah Binti H. Hasim) dengan Debitur Lama (Timbul Hutagalung), diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy dan fotocopy Formulir Penyetoran tertanggal 19 Mei 2006, sebesar Rp. 103.000,- (seratus tiga ribu rupiah), diberi tanda bukti P-8;
9. Asli dan fotocopy Formulir Penyetoran tertanggal 19 Juni 2006, sebesar Rp. 64.350,- (enam puluh empat ribu tiga ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P-9;
10. Asli dan fotocopy Surat Kematian Nomor 474.3/32/KLS/Pem, atas nama H. Muhammad Gaperi Kadir, S.Pd, tertanggal 7 Juli 2010, yang dibuat dan ditandatangani Lurah Loktabat Selatan, diberi tanda bukti P-10;
11. Asli dan fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/1486/PEM/2011, atas nama Timbul Hutagalung, tertanggal 19 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani Lurah Cibadak, Sukabumi, diberi tanda bukti P-11;
12. Asli dan fotocopy Formulir Penyetoran Bulan Maret 2016 kepada Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 103.000,- (seratus tiga ribu rupiah), diberi tanda bukti P-12;
13. Asli dan fotocopy Formulir Penyetoran Bulan April 2016 kepada Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 103.000,- (seratus tiga ribu rupiah), diberi tanda bukti P-13;
14. Asli dan fotocopy Formulir Penyetoran Bulan Mei 2016 kepada Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 103.000,- (seratus tiga ribu rupiah), diberi tanda bukti P-14;

Halaman 7 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb

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 bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **P-1, P-2, P-4** sampai dengan **P-7** dan **P-9** sampai dengan **P-14** yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti **P-3** dan **P-8** tidak ada aslinya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Para Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi **KHAIRIL HIDAYAT, DRS., M.Si** dan saksi **ZAILANI, S.E** yang bersumpah terlebih dahulu menurut tatacara agamanya masing-masing yang pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Saksi KHAIRIL HIDAYAT, DRS., M.Si

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan ada hubungan keluarga sedangkan dengan Para Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan asal usul rumah;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat ada melakukan jual beli rumah dengan Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) pada tahun 1986 dimana saksi pernah melihat surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) membayar rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Banjarmasin yang pembayarannya secara bertahap (cicil) dan lunas pada tahun 2006 namun berapa pembayarannya saksi lupa;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) telah meninggal dunia pada tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut masih ditempati Para Penggugat dan selama ini tidak ada yang protes;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat telah meninggal dunia di Sukabumi dimana Tergugat tidak mempunyai anak;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat sudah ke Turut Tergugat namun Turut Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat atas rumah yang di huni Para Penggugat dan disarankan agar ke Pengadilan guna mendapatkan Putusan;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat sebelumnya tinggal di museum Banjarbaru dan pada tahun 1991 baru bertempat tinggal di rumah tersebut;



- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut ada di sewa orang lain namun hanya sebentar saja;

2. Saksi **ZAILANI, S.E**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan ada hubungan keluarga sedangkan dengan Para Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan asal usul rumah;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat ada melakukan jual beli rumah dengan Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) pada tahun 1986 dimana saksi pernah melihat surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) membayar rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Banjarmasin yang pembayarannya secara bertahap (cicil) dan lunas pada tahun 2006 namun berapa pembayarannya saksi lupa;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (H. Muhammad Sapri Kadir) telah meninggal dunia pada tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut masih ditempati Para Penggugat dan selama ini tidak ada yang protes;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat telah meninggal dunia di Sukabumi dimana Tergugat tidak mempunyai anak;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat sudah ke Turut Tergugat namun Turut Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat atas rumah yang di huni Para Penggugat dan disarankan agar ke Pengadilan guna mendapatkan Putusan;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat sebelumnya tinggal di museum Banjarbaru dan pada tahun 1991 baru bertempat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut ada di sewa orang lain namun hanya sebentar saja;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika suami Penggugat I / Orang Tua Penggugat II, III, IV, V, VI dan VII (Para Penggugat) yang bernama H. Muhammad Sapri Kadir semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah dengan Luas 695 M² berikut bangunan diatasnya yang terletak dahulu di Jalan R. O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No. 1 Rt. 01 / Rw. 03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung yang diperoleh atau dibeli melalui pengalihan (over kredit) dari Timbul Hutagalung pada tahun 1988 dan telah diberitahukan dengan mengajukan permohonan Alih Debitur kepada Turut Tergugat sebagai penjamin / pemberi kredit pada tanggal 10 Juli 1988 yang selanjutnya telah dicicil / diangsur hingga lunas pada bulan Mei 2006 namun Para Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Tergugat tidak melakukan proses balik nama sampai dengan selesai;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Para Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli rumah yang terletak dahulu di jalan R.O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru

Halaman 10 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Kota Banjarbaru dengan luas 695 M² sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama **KHAIRIL HIDAYAT, DRS., M.Si** dan saksi **ZAILANI, S.E**;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu dari bukti P-7 ternyata Para Penggugat dan Tergugat telah memohon Alih Debitur tertanggal 10 Juli 1988 selanjutnya dikaitkan dengan keterangan 2 orang saksi Penggugat yang menerangkan bahwa sejak sekitar tahun 1991 Penggugat telah menempati dan menguasai rumah tersebut sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan atau klaim dari orang lain dimana kedua saksi sering mengunjungi Penggugat di rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8, P-9, P-12, P-13 dan P-14 berupa bukti setor pembayaran KPR-BTN dengan nama debitur adalah Timbul Hutagalung (Tergugat I) ternyata bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya untuk membayar cicilan-cicilan kredit rumah dalam perkara *a quo* sebagai debitur menggantikan Tergugat kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan R .O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas 695 M² sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual melalui proses alih debitur dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Halaman 11 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang Petitem kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitem lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitem kedua maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21

Halaman 12 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb



UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesiannya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA);

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, berdasarkan fakta di persidangan bahwa Para Penggugat adalah warga Indonesia yang membeli tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik dimana berdasarkan bukti P-3 adalah betul tanah dan bangunan atas nama Tergugat namun Tergugat telah mengalihkan (over kredit) terhadap tanah dan bangunan a quo kepada Para Penggugat maka Para Penggugat selaku pembeli telah melakukan seluruh pembayaran kepada Tergugat dan Tergugat telah pula menyerahkan segala dokumen termasuk fotocopy sertifikat hak milik tanah a quo kepada Para Penggugat sehingga memenuhi sifat tunai dan berdasarkan keterangan para saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah dan bangunan tersebut semenjak Para Penggugat membeli sampai dengan sekarang dan tidak pernah timbul sengketa kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil jual beli tanah;

Menimbang, bahwa pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli dimana proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Para Penggugat);

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan R .O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas 695 M² sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timbul Hutagalung antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dikabulkan maka petitum ketiga agar Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jalan R .O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas 695 M² dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum keempat untuk menyatakan Tergugat sebagai ahli waris dari Timbul Hutagalung, Majelis Hakim menilai oleh karena keberadaan ahli waris Timbul Hutagalung tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak ditemukan alasan yang mendasar, maka terhadap petitum keempat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum kelima untuk menghukum Turut Tergugat agar menyerahkan sertifikat hak milik nomor 2320 kepada Para Penggugat, berdasarkan fakta dipersidangan bahwa telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual melalui proses alih debitur dari Turut Tergugat dimana Para Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya untuk membayar cicilan-cicilan kredit rumah menggantikan Tergugat kepada Turut Tergugat hingga lunas pada bulan Mei 2006 sehingga petitum kelima patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Para Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya, sehingga terhadap petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai petitum keenam bahwa Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah pengalihan (over kredit) dari Timbul Hutagalung kepada alm H. Muhammad Sapri Kadir pada tahun 1988 sebidang tanah dengan Luas 695 M² berikut bangunan di atasnya yang terletak dahulu di Jalan R.O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung;
4. Menyatakan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) sebagai ahli waris dari Alm H. Muhammad Sapri Kadir adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah dengan Luas 695 M² berikut bangunan di atasnya yang terletak dahulu di Jalan R.O Ulin Desa Loktabat Kota Administratif Banjarbaru sekarang di Jalan Nusantara No.1 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung;
5. Menghukum Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Banjarmasin) agar menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2320 atas nama Timbul Hutagalung kepada Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) sebagai pemilik yang Sah dari ahli waris Alm. H. Muhammad Sapri Kadir;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 521.000,- (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis**, tanggal **20 April 2017**, oleh kami **LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H** dan **SAMSIATI, S.H., M.H.**, masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan

Halaman 15 dari 16, Putusan No. 5/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari **Kamis**, tanggal **27 April 2017**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu **RUDY FRAYITNO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, dihadiri **Kuasa Penggugat** dan tanpa dihadiri **Para Tergugat**.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **AHMAD FAISAL. M, S.H., M.H**

LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H

2. **SAMSIATI, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI,

RUDY FRAYITNO, S.H

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,-
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,-
➤ Relas Panggilan -----	Rp.	430.000,-
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,-
➤ Materai Putusan -----	Rp.	5.000,-
Jumlah	Rp.	521.000,-

(lima ratus dua puluh satu ribu rupiah)