



PUTUSAN

Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DINOR**, Lahir di Banjarmasin pada tanggal 17 Desember 1980, Jenis kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia beralamat di Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : MUHAMMAD RIZKY HIDAYAT, S.H. M.Kn., 2. EKA NUGROHO HADI PRAJOSO, S.H., 3. AKHMAD IDERIANI, S.H., dan 4. AGUS HARIYANTO, S.H., M.H., Para Advokat – Konsultan Hukum – Kurator Kepailitan pada **JUSTICE LAW FIRM** beralamat kantor di Jalan Pandan Sari No.18 RT.05 RW.01 Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 November 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 4/PDT/2023/PN. BJM, tanggal 3 Januari 2023;

Untuk selanjutnya disebut sebagai .....

**PENGUGAT;**

M E L A W A N

**1. KURDI YUSNI** Lahir di Paringin Pada Tanggal 14 April 1970, Jenis kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia **Dahulu** bertempat tinggal Jl. Haji Husin RT.03 RW.02 Kelurahan Baruh Bahinu Kecamatan Paringin Selatan Kabupaten Balangan **Terakhir** bertempat tinggal di Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin sebagaimana sesuai dengan objek Sertifikat HGB No:1271 A.N **KURDI YUSNI** sejak tahun 2012 hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadannya dan tidak diketahui alamat terakhirnya dengan jelas;

Untuk selanjutnya disebut sebagai .....

**TERGUGAT;**



**2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk (Kantor Cabang Banjarmasin)**, beralamat di Jl. R.E. Martadinata No.4 Kota Banjarmasin;

Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan ke persidangan;

Setelah mendengar keterangan Kuasa Penggugat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Surat Gugatan tanggal 01 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada tanggal 06 Desember 2022, dengan Register Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm, telah mengajukan Gugatan pada pokoknya dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki seorang keluarga yang bernama **NORMA** yang tinggal di wilayah Sungai andai kota Banjarmasin, Penggugat sempat minta rekomendasi kepada keluarganya tersebut mengenai rumah yang akan di jual melalui proses Take Over Kredit di daerah Sungai Andai Kota Banjarmasin dikarenakan Penggugat berniat untuk mengambil Take Over Kredit tersebut;
2. Bahwa Keluarga Penggugat memberitahukan kepada Penggugat jika ada 1 (satu) unit rumah di atas sebidang tanah yang berada di daerah sungai andai yang akan dijual secara Take Over Kredit (Rumah tinggal Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) NO: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dengan luas 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang mana terakhir beralamat di Kelurahan Sungai Jingah Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin (alamat tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan letak obyek saat ini);
3. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat bersama dengan keluarganya tersebut mendatangi objek rumah tersebut diatas yang merupakan kediaman Tergugat pada saat itu (namun hingga saat ini keberadaan Tergugat tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui lagi tempat tinggalnya/keberadaannya). setelah bertemu dengan Tergugat kemudian bersama-sama memeriksa keadaan bangunan tersebut dan menanyakan keabsahan surat menyurat atas objek tersebut di atas maka Penggugat tertarik untuk membeli rumah milik Tergugat dengan cara Take over sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) NO : 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dengan luas 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi);

4. Bahwa Tergugat menawarkan harga Take Over Kredit atas obyek rumah tersebut diatas sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) untuk periode 5 (lima) tahun cicilan yang sudah dibayarkan Tergugat kepada Turut Tergugat, dengan sisa angsuran kredit selama 10 (sepuluh) tahun dengan angsuran sebesar Rp.350.000,- ( tiga ratus lima puluh ribu ) yang harus di bayarkan setiap bulannya kepada Turut Tergugat dan disepakati oleh Penggugat disaksikan oleh keluarga Penggugat yang bernama **NORMA**;
5. Bahwa Penggugat menyepakati tawaran Tergugat tersebut di atas sehingga Penggugat memiliki kewajiban kepada Turut Tergugat untuk melanjutkan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun/ sampai kredit tersebut lunas;
6. Bahwa jual beli secara Take Over Kredit sebuah rumah tinggal diatas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** di lakukan Penggugat dan Tergugat di Banjarmasin pada tanggal 12 Juni 2012 dan pembayaran dilakukan secara cash/tunai dengan harga sesuai yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat yaitu Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah);
7. Bahwa setelah pembayaran seperti yang dijelaskan pada point 6, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mencatatkan peralihan hak atas obyek Sertifikat Hak Milik No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kemudian membuat, Surat Kuasa Pengambilan Sertifikat dengan No Legalisasi :6781/L/VI/2012, Perjanjian Pengikatan dengan No Legalisasi : 6780/L/VI/2012, dan Kuasa Untuk Menjual No.66 di hadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. yang beralamat di Jalan A.Yani Km.3,5 No.277D Rt.15 Kota Banjarmasin 19 Juni 2012, yang mana Kuasa untuk Menjual tersebut sebagai pegangan Penggugat untuk penguasaan penuh atas obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang telah dilakukan Take Over Kredit oleh Tergugat, dan sebagai bukti

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)



pelepasan hak / memindah tangankan hak atas obyek dari Tergugat kepada Penggugat;

8. Bahwa setelah Surat Kuasa Pengambilan Sertifikat, Perjanjian Pengikatan, dan Kuasa untuk Menjual tersebut dibuat dikantor Notaris Muhammad Akhwan, S.H., Penggugat dan Tergugat datang ke Kantor Turut Tergugat untuk melaporkan dan mencatatkan Take Over Kredit tersebut berdasarkan Turunan Akta dari Notaris, Penggugat disarankan oleh Turut Tergugat untuk membuka rekening atas nama Penggugat dan Penggugat meyetujui proses Auto debit/Pembayaran angsuran (cicilan) secara potongan otomatis dari rekening Bank BTN milik Penggugat dengan No. rek. 01028-01-50-000374-5 yang akan di potong Turut Tergugat setiap bulannya hingga 10 (sepuluh) tahun atau hingga angsuran atas obyek sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI tersebut Lunas;**
9. Bahwa secara langsung proses Take Over Kredit antara Penggugat dan Tergugat sudah disetujui dan diketahui oleh Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN dikarenakan Turut Tergugat pada saat itu langsung meminta salinan Akta Notaris yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dan lansung membuat rekening baru atas nama Penggugat selaku penerima Take Over Kredit atas obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI**
10. Bahwa setelah jual beli/Take Over kredit dan uang pembayaran di serahkan kepada Tergugat, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin jika kredit kepada Turut Tergugat tersebut sudah selesai (lunas);
11. Bahwa Jual beli secara Take Over Kredit tersebut diatas menjelaskan obyek yang diperjualbelikan pada saat itu adalah sebagai berikut :
  - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang dahulu terletak di Kelurahan Sungai Jingah Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara Kota. Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas dari patok kayu dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Aswin Rizal;
- Batas Timur : jalan Jalan Batu merah 2;
- Batas Selatan : Ekhsan sugianoor;
- Batas Barat : Syarif hidayatullah;

12. Bahwa setelah proses Take Over kredit diatas, maka secara langsung penguasaan fisik rumah tinggal (obyek Take Over) diatas tanah seluas 100m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** telah beralih ke Penggugat sebagai pemilik baru dan pada saat itu juga langsung ditempati oleh Penggugat selaku pemilik baru hingga saat ini;
13. Bahwa setelah proses peralihan Hak secara Take Over Kredit atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** selesai Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** tetap dipegang oleh Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN, namun Tergugat pernah berjanji/menyampaikan secara langsung (lisan) untuk membantu pemenuhan syarat administrasi perihal tentang pengajuan pengambilan sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat jika sudah dilakukan pelunasan dan balik nama tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang sebelumnya atas nama Tergugat **KURDI YUSNI** ke pemilik baru yaitu nama Penggugat (**DINOR**) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin;
14. Bahwa obyek rumah tinggal yang telah dikuasai Penggugat selama dalam penguasaan Penggugat juga memenuhi kewajiban membayar PBB (Pajak Bumi Bangunan) atas obyek bangunan dan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI**, dan telah dibayar lunas setiap tahunnya oleh Penggugat;
15. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2022, Penggugat sudah melakukan pelunasan kredit kepada Turut Tergugat, kemudian Penggugat ingin mengajukan proses pengambilan Sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat karena proses kredit terhadap Turut Tergugat selaku penyedia fasilitas kredit KPR BTN telah selesai/ lunas namun di tolak oleh Turut Tergugat dengan alasan didalam Akta Notaris Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bukti peralihan

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)





hak antara Penggugat dan Tergugat tidak tertuang di dalam Akta tersebut pengambilan Sertifikat boleh dilakukan oleh Penggugat sedangkan di dalam Kuasa Pengambilan Sertifikat dengan No. Legalisasi: 6781/L/VI/2012 yang di buat dihadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. pada Selasa, 19 Juni 2012 tertuang jelas Penggugat diberikan izin oleh Tergugat untuk melakukan pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1271 a/n Kurdi Yusni ketika kredit sudah di lunasi oleh Penggugat, namun Turut Tergugat tetap bersikeras tidak bisa menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Penggugat;

16. Bahwa terhadap alasan Turut Tergugat tidak bisa menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Penggugat, maka Turut Tergugat meminta Penggugat agar mencari keberadaan Tergugat dan membawa Tergugat agar bisa melakukan proses pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN;
17. Bahwa Pengugat sudah mencari keberadaan Tergugat supaya bisa memudahkan proses pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN baik mencari disekitar alamat objek di Banjarmasin maupun alamat Tergugat yang terdahulu di kabupaten Balangan namun hingga sekarang Tergugat tidak diketahui kabar berita maupun keberadaannya;
18. Bahwa tergugat tidak diketahui kabar berita maupun keberadaannya sehingga Turut Tergugat meminta putusan Pengadilan kepada Penggugat supaya Penggugat bisa mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN;
19. Bahwa setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** bisa diambil kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN Penggugat ingin mengajukan Proses Balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI**, dengan alasan Tergugat tidak diketahui kabar berita maupun keberadaannya bahkan hingga saat ini dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin, Tergugat masih belum diketahui keberadaan atau tempat tinggalnya;



20. Bahwa perihal Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang hingga saat ini masih berada dalam penguasaan Turut Tergugat dan masih belum dibalik nama kepada Penggugat, maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara *De Facto* sebuah rumah diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut telah dikuasai oleh Penggugat, namun secara *De Jure* rumah tersebut masih dalam penguasaan Turut Tergugat dan masih atas nama Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas rumah yang telah dibelinya;
21. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN dan pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI**, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat melakukan proses pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Turut Tergugat selaku penyedia kredit fasilitas KPR BTN dan mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dan menggantinya ke nama **DINOR** (Penggugat), maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271;
22. 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 (*Uitvoerbaar 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 dan berharga Surat Kuasa Legalisasi Nomor:6781/L/VI/2012, Perjanjian akan melangsungkan Jual Beli dengan Legalisasi Nomor : 6780/L/VI/2012, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 66, Penegasan Surat Kuasa Nomor: 03 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli secara Take Over Kredit antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :
  - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No:1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang **Dahulu** terletak di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut:  
Berdasarkan batas-batas I s/d IV dari patok kayu dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :
    - Batas Utara : Aswin Rizal;
    - Batas Timur : jalan Jalan Batu merah 2;
    - Batas Selatan : Ekhsan sugianoor;
    - Batas Barat : Syarif hidayatullah;
5. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Penggugat selaku pemilik yang sah saat ini berdasarkan bukti Pelunasan Pembayaran kredit yang di cicil oleh Penggugat;
7. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 yang sebelumnya atas nama **KURDI YUSNI** (Tergugat) dirubah/dibalik nama menjadi **DINOR** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
8. Menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
9. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat wajib tunduk kepada Putusan ini;
10. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

### ATAU

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang sudah ditetapkan, Kuasa Penggugat datang menghadap dipersidangan, sedangkan Tergugat

Halaman 8 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Turut Tergugat **tidak** datang ataupun menyuruh Kuasa Hukumnya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun Relaas / Panggilan sidang sudah dikirimkan dan panggilan umum telah ditempelkan di Kantor Pemerintahan Kota Banjarmasin sesuai dengan ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku yaitu sebanyak 3 (tiga) kali yang dilakukan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Terguat tidak hadir dipersidangan maka Pengadilan Negeri melanjutkan persidangan dengan memerintahkan kepada Penggugat untuk membacakan surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula dan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan akan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya, maka oleh Penggugat telah diajukan bukti surat yang berupa fotocopy yang bermeterai cukup sesuai ketentuan tentang bea materai yang kemudian di persidangan sudah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sama dan sesuai kecuali bukti P – 3 Penggugat tidak dapat menunjukan aslinya karena masih berada dalam penguasaan Turut Tergugat, adapun bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 6371021712800006 tertanggal 19-04-2021 atas nama DINOR yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 1;**
2. Fotocopy Surat Keterangan Ghaib tertanggal 2 November 2022 atas nama KURDI YUSNI, yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Bajarmasin Utara, Kota Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 2;**
3. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Kelurahan Sungai Jingah atas nama KURDI YUSNI, tertanggal 17 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 3;**
4. Fotocopy Akta Penegasan Surat Kuasa Nomor : 03 tertanggal September 2022 yang dibuat oleh Notaris?PPAT DR. Bambang Syamsuzar Oyong, S.H., M.H., selanjutnya diberi **tanda P – 4;**
5. Fotocopy Turunan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 66 tertanggal 19 Juni 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Muhammad Akhwan, S.H., selanjutnya diberi **tanda P – 5;**

Halaman 9 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Buku Tabungan Bank BTN Batara Cabang Sultan Adam Banjarmasin Nomor Rekening : 01028-01-50-00374-5 a.n. DINOR, yang diterbitkan oleh PT. Bank BTN Kantor Kas Sultan Adam Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 6**;
7. Fotocopy Surat Kuasa dari KURDI YUSNI kepada DINOR tertanggal 19 Juni 2012 untuk membayar angsuran dan untuk mengambil dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Sungai Jingah dari BTN yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Akhwan, S.H., selanjutnya diberi **tanda P – 7**;
8. Fotocopy Surat Perjanjian Akan Melangsungkan Jual Beli rumah dan tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah antara KURDI YUSNI dengan DINOR tertanggal 19 Juni 2012, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Akhwan, S.H., selanjutnya diberi **tanda P – 8**;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Wjib Pajak KURDI YUSNI, yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 9**;
10. Fotocopy Formulir Penyetoran angsuran pelunasan dari DINOR atas over kredit rumah atasnama KURDI YUSNI tertanggal 19 May 2022, selanjutnya diberi **tanda P – 10**;
11. Fotocopy Kuitansi pembayaran dari DINOR kepada KURDI YUSNI sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 19 Juni 2012 harga pembelian rumah beserta tanah seluas 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sei Andai Komp. Herlina Perkasa Blok Batu Merah 2 No.21 RT.48 Kelurahan Sungai Jingah, Kota Banjarmasin, selanjutnya diberi **tanda P – 11**;
12. Fotocopy Surat Keterangan Ghaib tertanggal 13 Oktober 2022 atas nama KURDI YUSNI, yang diterbitkan oleh Kantor Ketua RT.03/02 Desa Baruh Bahinu Dalam, Kecamatan Paringin Selatan, Kabupaten Balangan, selanjutnya diberi **tanda P – 12**;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, oleh Penggugat dipersidangan telah diajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu : 1). Amirul Yusuf, S.E., dan 2). Muhammad Iqbal, yang setelah bersumpah menurut tata cara agamanya yaitu agama Islam, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## 1. Saksi AMIRUL YUSUF, S.E.

Halaman 10 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tentangga saksi;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli rumah dari Tergugat dengan melanjutkan membayar kredit rumah atas nama Kurdi Yusni dan pembayarannya sudah lunas;
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan kepada saksi, bukti pelunasan kredit rumah;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut terletak di Kelurahan Sungai Jingah Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin;
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan surat kuasa antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan pengambilan sertipikat rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu nama yang tercantum dalam sertipikat rumah tersebut, karena masih ada di Bank BTN Cabang Banjarmasin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tempat tinggal Tergugat dan juga tidak mengetahui dimana Tergugat sekarang berada;

## 2. Saksi MUHAMAD IQBAL.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah hampir 10 (sepuluh) tahun dan hidup bertetangga dan saksi juga kenal dengan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli rumah dari Tergugat dengan melanjutkan kredit rumah atas nama Kurdi Yusni tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita dan menunjukkan kepada saksi bukti pelunasan kredit rumah, kemudian ditunjukkan juga saat itu surat kuasa antara Penggugat dan Tergugat terkait kuasa untuk mengambil sertipikat rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu lagi tempat tinggalnya dan juga tidak mengetahui dimana sekarang Kurdi Yusni berada;
- Bahwa luas tanah dan bangunan sengketa kurang lebih 100 m<sup>2</sup>;
- Bahwa harga jual beli rumah tersebut seingat saksi yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), kemudian angsuran tiap bulannya Penggugat yang melanjutkan mencicil angsurannya hingga lunas di Bank BTN Cabang Banjarmasin;

Halaman 11 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahannya sekarang adalah Penggugat tidak bisa mengambil sertifikat walaupun Penggugat sudah melunasi cicilan rumah tersebut;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada waktu itu adalah dengan cara take over;
- Bahwa tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut terletak di Jl. Padat Karya Komp Herlina Perkasa Blok Batu Merah Banjarmasin dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara Rumah Aswin Rizal;
  - Sebelah Timur Jalan Raya Batu Merah 2;
  - Sebelah Selatan Rumah Ekhsan Sugianoor;
  - Sebelah Barat Rumah Syarif Hidayatullah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk lebih mencermati perkara ini yang mana dalam hal ini ada sebidang tanah beserta bangunan rumah, maka Majelis Hakim berpendapat dipandang perlu untuk melakukan Pemeriksaan Setempat guna melihat secara langsung letak tanah dan rumah serta batas-batasnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang Pemeriksaan Setempat telah dilaksanakan dan diperoleh fakta-fakta sebagaimana terdapat didalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum'at tanggal 10 Maret 2023, dengan melihat obyek sengketa yang berada di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasanya menyatakan mengajukan **kesimpulan** Tanggal 8 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah cukup dan tidak akan mengajukan apa-apa lagi untuk memperkuat surat Gugatannya serta mohon untuk segera mendapatkan Putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana terdapat di dalam Berita Acara Persidangan dianggap turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Halaman 12 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari surat Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa mengingat adanya sebidang tanah yang merupakan obyek benda tidak bergerak yang ada relevansinya dengan objek dalam perkara ini berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang masih dikuasai oleh pihak Turut Tergugat yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk (Kantor Cabang Banjarmasin) yang terletak di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah No.21 RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin serta masih termasuk didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengajukan Gugatan tentang ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Tergugat oleh karena tidak menepati janji secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat pada saat jual beli tanah yaitu untuk membantu mengambil dan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dan juga terhadap Turut Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 a/n : **KURDI YUSNI** tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum perkara ini disidangkan dengan memperhatikan jangka waktu dan ketentuan formal menurut hukum, telah memanggil secara sah dan patut terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini, akan tetapi ternyata Tergugat maupun Turut Tergugat tidak datang menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain sebagai Kuasanya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang **ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat** di persidangan, apakah dapat diberlakukan dengan acara istimewa yaitu dengan Verstek atautkah tidak;

Menimbang, bahwa untuk dapat diberlakukan acara istimewa yaitu Verstek harus dipenuhi ketentuan sebagaimana terdapat didalam **Pasal 149 ayat (1) RBG** yang selengkapnya berbunyi "*Bila pada hari sidang yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan patutnya dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka Gugatan dikabulkan Tanpa*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kehadirannya (Verstek), Kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu bahwa Gugatannya Tidak mempunyai dasar hukum atau Tidak beralasan “;*

Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada ketentuan dari pasal 149 ayat (1) RBG tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat diberlakukan acara istimewa yaitu Verstek harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

## **1. Hari persidangan sudah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri;**

Menimbang, bahwa pemeriksaan dipersidangan dalam perkara ini sudah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin sejak dari awal persidangan, hal ini berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 134 / Pdt. G / 2022 / PN. Bjm. tanggal 07 Desember 2022 tentang Penetapan hari persidangan yang sudah ditentukan dengan memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk hadir dalam persidangan dan untuk jadwal berikutnya sampai dengan tahap terakhir dari jalannya pemeriksaan di persidangan telah tercantum sebagaimana dalam rencana Persidangan (calender court) dan telah tercatat didalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian hari persidangan yang sudah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri cq. Majelis Hakim untuk melakukan pemeriksaan sebagaimana yang telah ditentukan dalam hal ini sudah dapat dibuktikan menurut hukum;

## **2. Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang / tidak hadir;**

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan perkara ini sebagaimana tercatat didalam Berita Acara Persidangan ternyata Tergugat KURDI YUSNI maupun Turut Tergugat PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk (Kantor Cabang Banjarmasin) tidak hadir dari sejak awal persidangan sampai dengan terakhir yaitu menjelang tahap putusan akan dijatuhkan;

Menimbang, dengan demikian ketentuan dalam hal ini sudah dapat dibuktikan menurut hukum;

## **3. Tidak mengirimkan wakilnya / Kuasa yang sah;**

Menimbang, bahwa setelah Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan ternyata juga tidak mengirimkan Wakil atau Kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan dalam melakukan perbuatan hukum atas nama Tergugat KURDI YUSNI maupun atas nama Turut Tergugat PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk (Kantor Cabang Banjarmasin), baik sejak permulaan



persidangan maupun sampai dengan tahap terakhir yaitu menjelang pembacaan Putusan ini akan dijatuhkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian ketentuan ini juga sudah dapat terpenuhi menurut hukum;

#### 4. Sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan bertempat tinggal **Dahulu** bertempat tinggal Jl. Haji Husin RT.03 RW.02 Kelurahan Baruh Bahinu, Kecamatan Paringin Selatan, Kabupaten Balangan, **Terakhir** bertempat tinggal di Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah Rt.048 Rw.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin terakhir di Jalan Madang, Nomor 11a, RT.14, RW.VIII, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, oleh karena itu sudah sesuai dengan alamat di dalam Surat Gugatan Penggugat. Oleh karena itu panggilan atau Relas kepada Tergugat di alamatkan ke Kelurahan Baruh Bahinu Kecamatan Paringin Selatan, Kabupaten Balangan dan juga di alamatkan ke Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, dan oleh karena sampai dengan saat ini tidak diketahui dimana tempat tinggalnya, maka kemudian dilakukan pemanggilan melalui pemanggilan umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, namun Tergugat juga tidak pernah hadir ke persidangan atau mengirimkan kuasanya yang sah, sedangkan terhadap Turut Tergugat juga telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah di alamat sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat, namun Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan dan juga tidak mengirimkan kuasanya yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas / Surat Panggilan kepada Tergugat dan Turut Tergugat yaitu pertama pada hari Jum'at tanggal 9 Desember 2022, yang kedua pada hari Kamis tanggal 5 Januari 2023, yang ketiga pada hari Senin tanggal 16 Januari 2023 dan yang keempat pada hari Jum'at tanggal 27 Januari 2023 serta melalui panggilan umum kepada Tergugat agar Tergugat dan Turut Tergugat untuk hadir ke persidangan yang menurut Majelis Hakim sudah sah dan patut, yaitu dilaksanakan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, setelah sampai ditempat kediaman terakhir ternyata tidak bertemu langsung dengan Tergugat (KURDI YUSNI) yang kemudian dilakukan pemanggilan umum melalui aparatur Pemerintahan setempat (Panggilan Umum), sedangkan terhadap Turut Tergugat oleh Juru Sita sudah dilakukan panggilan dan bertemu langsung dengan pihak yang mewakili Turut Tergugat di alamat sesuai dengan yang tercantum dalam



gugatan Penggugat, dengan demikian Relaas / Surat Panggilan sidang kepada Tergugat dan Turut Tergugat sudah sesuai ketentuan, maka Relaas / panggilan tersebut sudah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengingat jangka waktu yang telah diberikan oleh Pengadilan Negeri kepada Tergugat ternyata tidak dipergunakan dengan sebaik-baiknya walaupun sudah dipanggil sebanyak 4 (empat) kali untuk menghadiri persidangan dan sudah disampaikan melalui pihak Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin, maka dengan demikian panggilan sidang ini dinyatakan sudah patut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka ketentuan sudah dipanggil secara sah dan patut sudah dapat dibuktikan menurut hukum;

#### **5. Surat Gugatan berdasarkan hukum;**

Menimbang, bahwa pada permulaan persidangan setelah Penggugat membacakan Surat Gugatannya, yang mana Penggugat mendalilkan gugatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap jual beli rumah beserta sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat dimana didalam Jual beli tersebut Tergugat pernah berjanji/menyampaikan secara langsung (lisan) untuk membantu pemenuhan syarat administrasi perihal tentang pengajuan pengambilan sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat jika sudah dilakukan pelunasan dan akan dilakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Kelurahan Sungai Jingah a/n : **KURDI YUSNI** tersebut yang sebelumnya atas nama Tergugat **KURDI YUSNI** ke pemilik baru yaitu nama Penggugat (**DINOR**) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin karena sebagai pihak Pembeli, dan didalam Petitumnya sudah Relevan dengan Posita, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Gugatan Penggugat sudah cukup beralasan dan berdasarkan atas hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian ketentuan ini juga sudah dapat dibuktikan menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya semua persyaratan yang diwajibkan didalam pasal 149 ayat (1) RBG, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini sudah dapat dilaksanakan dengan acara istimewa yaitu dengan **Verstek**;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan Negeri, maka Majelis Hakim bermaksud tetap akan mengupayakan jalan Mediasi atau mendamaikan kedua belah pihak sebelum perkara ini berjalan, akan tetapi oleh karena pemeriksaan perkara ini



dilaksanakan dengan Verstek (tanpa kehadiran Tergugat maupun Turut Tergugat), maka dengan sendirinya kewajiban Majelis Hakim untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil, sehingga ketentuan Mediasi tidak dapat terpenuhi;

Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara ini dilaksanakan dengan Verstek akan tetapi untuk menjamin kepastian hukum supaya setelah dijatuhkan Putusan ini tidak menimbulkan permasalahan yang baru maka Majelis Hakim berpendapat akan tetap mempertimbangkan dalil-dalil dan petitum-petitum gugatan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat dengan Turut Tergugat telah mengadakan perjanjian kredit pengambilan KPR – BTN berupa rumah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor : 00010-01-02-036109-5 tertanggal 26 April 2007;
- Bahwa dalam perjanjian kredit pengambilan rumah tersebut Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan sebesar Rp. 25.522,00 (dua puluh lima ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa pada tanggal 19 Juni 2012 Tergugat menjual atau mengalihkan angsuran kredit (over credit) kepemilikan rumah kepada Penggugat, dimana Penggugat pada saat itu membayar sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat sebagai uang pembayaran atau pengganti atas seluruh angsuran yang telah dibayar oleh Tergugat, kemudian antara Tergugat dengan Penggugat membuat Surat Kuasa untuk membayar angsuran dan untuk mengambil dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1271 an. KURDI YUSNI dari BTN yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Akhwan, S.H., serta kemudian Penggugat bersama keluarga menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah terjadi pengalihan angsuran kredit (over credit) kepemilikan rumah kepada Penggugat selanjutnya segala hak dan kewajiban berpindah kepada Penggugat terutama dalam hal membayar angsuran setiap bulannya kepada Turut Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 19 Mei 2022, Penggugat sudah melakukan pelunasan kredit kepada Turut Tergugat, kemudian Penggugat ingin mengajukan proses pengambilan Sertifikat tersebut kepada Turut Tergugat karena proses kredit terhadap Turut Tergugat selaku penyedia fasilitas kredit KPR BTN telah selesai/ lunas namun di tolak oleh Turut Tergugat dengan alasan didalam Akta Notaris Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bukti peralihan hak antara Penggugat dan Tergugat tidak tertuang bahwa pengambilan Sertifikat boleh dilakukan oleh Penggugat, sedangkan di dalam Kuasa Pengambilan Sertifikat dengan No. Legalisasi: 6781/L/VI/2012 yang di buat dihadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. pada Selasa, 19 Juni 2012 tertuang jelas Penggugat diberikan izin atau hak oleh Tergugat untuk melakukan pengambilan atau menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1271 a.n Kurdi Yusni ketika kredit sudah di lunasi oleh Penggugat, namun Turut Tergugat tetap bersikeras tidak bisa menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari Tergugat ke alamat dahulunya yaitu di Jl. Haji Husin RT.03 RW.02 Kelurahan Baruh Bahinu Kecamatan Paringin Selatan Kabupaten Balangan, namun ditidak ditemukan oleh Penggugat sehingga sampai saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga sampai saat ini proses pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** dan proses balik nama (take over) tidak dapat dilaksanakan;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi harga kredit kepemilikan rumah KPR – BTN yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin terhitung 19 Mei 2022 sebagai hasil dari pengalihan kredit (over credit), maka Penggugat bermaksud untuk mengambil apa yang menjadi hak Penggugat yaitu mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271 an. KURDI YUSNI atas rumah dan tanahnya tersebut yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama Tergugat KURDI YUSNI yang berada di pihak Turut Tergugat;

Halaman 18 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)

Halaman 18





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas fakta dari perbuatan Tergugat yang tidak bertanggung jawab terhadap apa yang menjadi kewajibannya yaitu akan membantu secara administrasi dalam mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271 atas nama Tergugat KURDI YUSNI untuk diserahkan kepada Penggugat berkaitan dengan rumah dan tanah yang diperoleh Penggugat melalui pengalihan kredit (over credit) KPR atas nama Tergugat tersebut yang telah dibeli dan dibayar dengan cara mengangsur oleh Penggugat hingga lunas selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun yaitu sejak tahun 2012 sampai tahun 2022 sangatlah merugikan Penggugat baik secara materil maupun imateril;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang tidak dapat dibantah berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa berlokasi di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin;
- Bahwa jual beli secara Take Over Kredit atas objek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** di lakukan Penggugat dan Tergugat di Banjarmasin pada tanggal 12 Juni 2012 dan pembayaran dilakukan secara cash/tunai dengan harga sesuai yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat yaitu Rp. 35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan berkewajiban membayar angsuran selanjutnya;
- Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mencatatkan peralihan hak atas obyek Sertifikat Hak Milik No: 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kemudian membuat, Surat Kuasa untuk pengambilan sertifikat dengan No Legalisasi :6781/L/VI/2012, Perjanjian Pengikatan dengan No Legalisasi : 6780/L/VI/2012, dan Kuasa Untuk Menjual No.66 di hadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. yang beralamat di Jalan A.Yani Km.3,5 No.277D Rt.15 Kota Banjarmasin pada tanggal 19 Juni 2012;
- Bahwa Penggugat telah menempati objek sengketa selama  $\pm$  10 (sepuluh) tahun yaitu sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini dan selama menempati objek sengketa tersebut tidak ada pihak yang memperlmasalahkannya;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas sisa angsuran yang menjadi kewajibannya terhitung sejak tanggal 19 Mei 2022;

Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan Surat Kuasa yang dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat dimana pihak Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat agar dapat mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI setelah angsuran lunas, akan tetapi pihak Turut Tergugat Bank TBN Cabang Banjarmasin tidak bersedia untuk menyerahkannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai permasalahan:

1. Apakah objek sengketa adalah merupakan milik dari Penggugat?
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi?
3. Apakah Turut Tergugat berkewajiban menyerahkan sertipikat objek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P – 1 sampai dengan P – 12 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi **Amirul Yusuf, S.E.**, dan saksi **Muhammad Iqbal**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini apakah beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa sebelum mengabulkan ataupun menolak petitum Penggugat angka 1, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil-dalil dan petitum angka 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa inti dari gugatan dari Penggugat adalah bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak bertanggungjawab untuk membantu mengambilkan dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang saat ini masih berada dalam penguasaan Turut Tergugat kepada Penggugat yang telah membelinya atau mengambil alih kreditnya dan telah dibayar dengan cara mengangsur oleh Penggugat selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun meskipun yang sejak terjadinya jual beli atau pengalihan kredit sampai saat ini rumah beserta tanah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI telah dikuasai dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempati oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak-pihak manapun yang merasa keberatan, namun Penggugat belum mempunyai atau menguasai bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan didasarkan kepada bukti surat dan keterangan saksi-saksi, dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian pengalihan kredit (over credit) atas rumah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin (bukti P – 8), dimana pada saat terjadinya perjanjian jual beli tersebut Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembayaran harga rumah (bukti P – 11) dan kemudian telah membayar angsuran rumah tersebut hingga lunas terhitung bulan 19 Mei 2022 (bukti P – 10), sedangkan Tergugat telah menyerahkan rumah berserta tanahnya kepada Penggugat serta telah pula membuat surat kuasa di hadapan Notaris/PPAT agar Penggugat dapat mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut (bukti P – 7), sehingga dengan telah terjadinya perjanjian jual beli dan pihak pembeli atau Penggugat telah membayar harga sesuai yang disepakati maka Pembeli atau Penggugat telah menjadi milik dari rumah dan tanah beserta sertipikatnya, namun setelah angsuran rumah dan tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat ternyata Tergugat tidak dapat ditemukan alamatnya lagi dan tidak diketahui lagi keberadaannya serta Tergugat tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya (bukti P – 2 dan bukti P – 12), sedangkan Turut Tergugat yang saat ini masih menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah tersebut (bukti P – 3) tidak bersedia menyerahkannya kepada Penggugat, akibatnya secara tidak langsung Tergugat tidak dapat menyerahkan Sertipikat rumah beserta tanah atas nama Tergugat tersebut kepada Penggugat, padahal sertipikat tersebut merupakan bukti utama kepemilikan atas rumah dan tanah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa

Halaman 21 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)

Halaman 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut yang harus dimiliki oleh Penggugat, sehingga dengan demikian ketidakterdapatannya Tergugat dan tidak bertanggungjawabnya Tergugat membantu untuk mengambil dan kemudian menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat yang saat ini masih berada di pihak Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang merugikan pihak Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPdata, karena itu dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 10 beralasan hukum maka petitum Penggugat angka 2 patut dikabulkan:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut dapat disimpulkan Penggugat merupakan pemilik dari objek sengketa atas dasar perjanjian akan melakukan jual beli yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat dan Pengugat juga telah membayar seluruh harga dari objek sengketa baik yang telah diserahkan kepada Tergugat maupun yang kemudian dibayar dengan cicilan kepada Turut Tergugat, sehingga dengan tidak diberikannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah tersebut maka telah terjadi perbuatan wanprestasi, dengan demikian telah terjawab permasalahan ke 1 dan ke 2 secara sekaligus;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat diketahui rumah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang merupakan bagian dari objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat ± 10 (sepuluh) tahun dan selama itu tanpa ada gangguan dari pihak manapun, namun Penggugat belum menguasai sertifikat atas rumah dan tanah tersebut karena masih dalam penguasaan Turut Tergugat selaku pihak penjamin dari pengembang perumahan tersebut, sedangkan Tergugat selaku pemegang hak untuk mengambil dan menyerahkannya kepada Penggugat atas dasar pengalihan kredit (Over Credit) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dengan fakta tersebut dapat dimaklumi tentulah sangat sulit bagi Penggugat untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut berupa Sertipikat dari pihak Turut Tergugat sehingga telah merugikan Penggugat;

Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti P – 11 berupa kuitansi pembayaran harga rumah dari DINOR yaitu Penggugat kepada Tergugat dihubungkan dengan keterangan saksi AMIRUL YUSUF, S.E., dan saksi MUHAMMAD IQBAL yang menerangkan Penggugat telah membeli rumah di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dengan KURDI YUSNI yaitu Tergugat dan atas jual beli tersebut Tergugat bersama Penggugat telah membuat Surat Kuasa Pengambilan Sertifikat dengan No Legalisasi :6781/L/VI/2012, Perjanjian Pengikatan dengan No Legalisasi : 6780/L/VI/2012, dan Kuasa Untuk Menjual No.66 di hadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. yang beralamat di Jalan A.Yani Km.3,5 No.277D Rt.15 Kota Banjarmasin pada tanggal 19 Juni 2012 yang dapat dijadikan sebagai bukti keberhakan Penggugat atas rumah beserta tanahnya, sehingga oleh karena akta-akta tersebut dibuat dihadapan Notaris yang merupakan pejabat publik resmi maka produk-produk hukum yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris adalah akta-akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum karenanya petitum Penggugat angka 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta hukum yang terungkap di persidangan telah membuktikan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat telah melakukan pengalihan kredit (over credit) dengan segala hak dan kewajibannya atas rumah dan tanah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang sebelumnya Tergugat peroleh melalui perjanjian kepemilikan rumah KPR – BTN dengan PT. Bank Tabungan Negara yang kemudian di over creditkan kepada Penggugat dan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun dan membuktikan perbuatan hukum pengalihan kredit (Over Credit) kepemilikan atas rumah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin terjadi secara normal sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan khususnya Pasal 1338 KUHPerdara dan juga telah diketahui dan disetujui oleh pihak Turut Tergugat yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk (Kantor Cabang

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)

Halaman 23





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin) sebagaimana telah dialihkannya pembayaran angsuran dari nomor rekening atas nama KURDI YUSNI ke nomor rekening atas nama DINOR yaitu Penggugat (bukti P – 6) yang kemudian dilanjutkan dengan pembayaran harga rumah dari Penggugat kepada Turut Tergugat hingga lunas (bukti P – 10) sejumlah yang pernah diangsur Tergugat kepada Turut Tergugat (Bank BTN) yaitu sejumlah Rp25.522,00 (dua puluh lima ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) setiap bulan dan penyerahan objek berupa rumah dan tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim pengalihan kredit (Over Credit) kepemilikan antara Tergugat dengan Penggugat yang terjadi pada tanggal 12 Juni 2012 yang kemudian pada tanggal 19 Juni 2012 dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Pengambilan Sertifikat dengan No Legalisasi :6781/L/VI/2012, Perjanjian Pengikatan dengan No Legalisasi : 6780/L/VI/2012, dan Kuasa Untuk Menjual No.66 di hadapan Notaris Muhammad Akhwan, S.H. atas rumah dan tanah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin adalah **sah** dan **mengikat** karenanya Penggugat berhak menguasai atau memiliki maupun melakukan tindakan lain atas rumah dan tanah tersebut yang memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Aswin Rizal;
- Timur : Jalan Batu Merah 2;
- Selatan : Ekhsan Sugianoor;
- Barat : Syarif Hidayatulah;

termasuk untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut maupun membaliknamakan sertipikat tersebut, dengan demikian posita Penggugat angka 11 sampai dengan angka 14 beralasan hukum karenanya petitum Penggugat angka 3, 4 dan angka 5 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 11 berupa bukti kuitansi pembayaran harga pembelian kepada Tergugat atas rumah beserta tanah dan bukti P – 10 berupa bukti pelunasan angsuran atas rumah beserta tanah yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin terhitung tanggal 19 Mei 2022 dihubungkan dengan keterangan saksi AMIRUL YUSUF, S.E., dan saksi MUHAMMAD IQBAL yang menyatakan membenarkan bahwasanya yang melanjutkan melakukan pembayaran secara angsuran atas rumah dan tanah tersebut selama ini kepada pihak Bank Tabungan Negara (Turut Tergugat) adalah Penggugat, sehingga atas fakta tersebut pantaslah Penggugat berhak mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat atas rumah dan tanah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut yang saat ini dalam penguasaan pihak Turut Tergugat, karenanya menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat angka 15, 16, 17, 18, 19 dan angka 20 beralasan hukum maka petitum angka 6 Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 7 memohon ijin kepada Majelis Hakim agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI atas rumah dan tanah yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dapat dibalik nama menjadi atas nama DINOR (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dimana rumah dan tanah atas nama KURDI YUSNI yang beralamat di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin telah menjadi milik Penggugat berdasarkan jual beli secara take over (over credit) dan seluruh angsurannya telah dibayar lunas oleh Penggugat serta tidak ada lagi tanggungan-tanggungan atau kewajiban-kewajiban dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah tersebut yang belum diselesaikan termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (bukti P – 9), sehingga dengan demikian sudah patut Penggugat diberikan ijin untuk

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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

melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin menjadi atas nama DINOR (Penggugat), karenanya posita Penggugat angka 21 beralasan hukum karenanya petitum Penggugat angka 7 dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat juga memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan pokok penggugat dikabulkan akan tetapi untuk mengabulkan tuntutan *uitvoerbaar bij voorrad* Majelis Hakim mendasarkan pendapatnya pada ketentuan pasal 191 RbG/pasal 180 HIR Jo SEMA No.3 Tahun 2000 yang telah memberi syarat-syarat secara limitatif;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berdasar pembuktian perkara ini syarat-syarat untuk penjatuhan putusan serta merta tidak terpenuhi oleh pembuktian Penggugat oleh karenanya posita angka 22 tidak beralasan hukum sehingga petitum angka 8 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut di atas terbukti Penggugat merupakan pihak yang dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas rumah dan tanah di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin yang diperoleh melalui jual beli melalui over credit secara sah dan telah memenuhi kewajiban-kewajibannya, selain itu atas jual beli secara over kredit tersebut telah dibuatkan Surat Kuasa untuk pengambilan atau penerimaan sertifikat dari BTN yang dibuat hadapan Notaris pada tanggal 19 Juni 2012 (bukti P – 7) dan kemudian dipertegas pula dengan Akta Penegasan Surat Kuasa yang dibuat di Notaris pada tanggal 06 September 2022 (bukti P – 4) yang dengan jelas menyatakan Penerima Kuasa yang dalam hal ini adalah Penggugat (DINOR) diberi hak untuk menerima dan mengambil sertipikat (tanda bukti hak) yang saat itu sebagai objek jaminan pada PT. Bank Tabungan Negara sedangkan dalam Surat Kuasa Untuk Menjual (bukti P – 5) dinyatakan bahwa Pemberi Kuasa yaitu KURDI YUSNI (Tergugat) memberikan kuasa kepada Penggugat yaitu DINOR (Penggugat) untuk melakukan tindakan apapun yang dianggap baik dan tentunya juga hal ini adalah untuk mengambil atau menerima sertipikat atas rumah dan tanah tersebut, sehingga dengan demikian Penggugat berhak untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 26 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)

Halaman 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI yang berada dalam penguasaan Turut Tergugat, sedangkan Turut Tergugat tidak ada alasan untuk tetap menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI tersebut dan berkewajiban untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI kepada Penggugat karenanya petitum Penggugat angka 9 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas maka permasalahan ke 3 telah dapat terjawab dimana Turut Tergugat yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Kantor Cabang Banjarmasin) dinyatakan berkewajiban menyerahkan sertifikat objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1271/Sungai Jingah atas nama Tergugat KURDI YUSNI kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya sebagian gugatan Penggugat maka petitum Penggugat angka 1 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian besar petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan baik terhadap Tergugat maupun terhadap Turut Tergugat menurut hukum telah dilakukan dengan sepatutnya dan gugatan tersebut tidak melawan hukum serta beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan serta tidak pula menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap di persidangan sebagai wakilnya, sehingga harus dinyatakan tidak hadir dan karenanya gugatan Penggugat tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Memperhatikan, **Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 149 ayat (1) RBg**, dan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan Sah dan berharga Surat Kuasa Legalisasi Nomor:6781/L/VI/2012, Perjanjian akan melangsungkan Jual Beli dengan Legalisasi Nomor : 6780/L/VI/2012, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 66, Penegasan Surat Kuasa Nomor : 03 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli secara Take Over Kredit antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :
  - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No:1271 a/n : **KURDI YUSNI** yang **Dahulu** terletak di Kelurahan Sungai Jingah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Padat Karya Komplek Herlina Perkasa Blok Batu Merah RT.048 RW.004 Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut:  
Berdasarkan batas-batas I s/d IV dari patok kayu dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :
    - Batas Utara : Aswin Rizal;
    - Batas Timur : jalan Jalan Batu merah 2;
    - Batas Selatan : Ekhsan sugianoor;
    - Batas Barat : Syarif hidayatullah;
6. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 a/n : **KURDI YUSNI** kepada Penggugat selaku pemilik yang sah saat ini berdasarkan bukti Pelunasan Pembayaran kredit yang di cicil oleh Penggugat;
8. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271 yang sebelumnya atas nama **KURDI YUSNI** (Tergugat) dirubah/dibalik nama menjadi **DINOR** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
9. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat wajib tunduk kepada Putusan ini;

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Membebaskan ongkos perkara kepada Tergugat sejumlah Rp1.801.000,00 (satu juta delapan ratus satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari **Selasa** tanggal **21 Maret 2023**, oleh kami **YUSRIANSYAH, S.H., M.Hum.**, selaku Ketua Majelis, **SUWANDI, S.H., M.H.**, dan **FIDIYAWAN SATRIANTORO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 06 Desember 2022 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **29 Maret 2023** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-hakim anggota tersebut dibantu **MARTHALIA SUSAN Jr, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasa Hukumnya yang sah;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

**SUWANDI, S.H., M.H.**

**YUSRIANSYAH, S.H., M.Hum.**

TTD

**FIDIYAWAN SATRIANTORO, S.H.**

Panitera Pengganti,

TTD

**MARTHALIA SUSAN Jr, S.H.**

## Rincian biaya:

- PNBP	: Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp.	100.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.	850.000,00
- PNBP Relas	: Rp.	30.000,00
- Biaya materai	: Rp.	10.000,00
- Biaya redaksi	: Rp.	10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000,00
- Pengandaan	: Rp.	21.000,00 +
Jumlah	: Rp.	1.801.000,00

(satu juta delapan ratus satu ribu rupiah)

Halaman 29 dari 29 Putusan Nomor 134/Pdt.G/2022/PN Bjm