



P U T U S A N
Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Zainun Napisah Binti H. Muhammad Yunan H.A., berkedudukan di KOMP MUSTIKA GRIYA ANGKASA 2 GG 1 NO.9, Landasan Ulin Timur, Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prianjar Basuki, S.H., M.H., dan Ahmad Humaidi, S.HI, Advokat dan Pengacara yang beralamat kantor di Komplek HKS N Permai Blok 10A No.511, RT029, RW 002, Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dan berdomisili elektronik di prianjarbasuki1533@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah register Nomor 225/PEN.SK/PDT/2023/PN Bjb tanggal 7 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

1. **Handoko Prasetyo**, bertempat tinggal di Jl. Belitung Darat Gg Bina Warga Nomor 52 RT.034 RW.019 Kelurahan Belitung Selatan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan., Belitung Selatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat I**;
2. **Okky Aditya Jaya**, bertempat tinggal di Jl. Sapta Marga Blok B RT.013, RW.003, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Guntung Payung, Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Banjarmasin,
bertempat tinggal di Jl. RE Martadinata, Kertak Baru
Ilir, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin,
Kalimantan Selatan 70231, Kertak Baru Ilir,
Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan
Selatan, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 17 Juli 2023 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah isteri dari **ZULKIFLI** sebagaimana Kutipan Akte Nikah Nomor : 50/01/III/2005;
2. Bahwa setelah menikah penggugat dengan **MUSA FRIADY Bin H.NUKTAH** dikaruniai 2 orang anak yang bernama :
 1. **IRSYA NUR FAHRIZA Z;**
 2. **RACHEL NUR FAHRIZA Z;**
3. Bahwa pada tanggal 26 September 2022 telah meninggal dunia **ZULKIFLI**, sebagaimana akte kematian Nomor : 6372-KM-05102022-0002;
4. Bahwa penggugat sudah melakukan Penetapan Ahli Waris (PAW) di Pengadilan Agama Banjarbaru dengan Nomor : 180/Pdt.P/2023/PA.Bjb;
5. Bahwa semasa hidup almarhum **ZULKIFLI** melakukan jual beli atau over credit rumah beralamat di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan Serifikat Hak Milik Nomor : 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE**, yang dibeli dari **OKKY ADITYA JAYA** secara Over Kredit dihadapan Notaris **RANTI SYLVIA, SH.;**
6. Bahwa Tergugat **HANDOKO PRASETYO, SE** memperoleh fasilitas Kredit KPR dari kantor Turut Tergugat yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) yang berkedudukan di Jakarta melalui Kantor Cabangnya di Banjarmasin;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



7. Bahwa setelah adanya jual beli overkredit tersebut, almarhum **ZULKIFLI** dan Penggugat yang membayar angsuran rumah tersebut sampai lunas, dan sekarang rumah tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat, namun Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** tersebut masih berada di kantor Turut Tergugat dan Penggugat tidak dapat mengambil SHM tersebut karena SHM masih atas nama Tergugat I;

8. Bahwa setelah Tergugat II (dua) menjual rumah KPR tersebut kepada Penggugat, kemudian penggugat menguasai objek tersebut dan penggugat tinggal di objek tersebut;

9. Bahwa selama dalam penguasaan Penggugat, rumah tersebut tidak pernah diperjual belikan lagi;

10. Bahwa karena Penggugat yang membayar lunas rumah tersebut maka Penggugat mempunyai hak penuh atau hak milik atas rumah tersebut, namun Penggugat tidak dapat mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih berada di kantor Turut Tergugat dikarenakan SHM tersebut masih atas nama Tergugat 1 (satu), sehingga seharusnya Tergugat yang bisa mengambil SHM tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat memiliki apa yang menjadi haknya, oleh karenanya dengan Gugatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menyatakan bahwa Rumah yang berada di Jalan Sapta Marga Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. Sertifikat Hak Milik nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** adalah Sah Milik Penggugat dan Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut;

11. Bahwa karena Penggugat mempunyai hak penuh atau hak milik atas rumah tersebut maka Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor Sertifikat Hak Milik nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE**;

12. Bahwa Penggugat sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi

Primer:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Rumah yang berada di Jalan Sapta Marga Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. Sertifikat Hak Milik nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** adalah Sah Milik Penggugat dan Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** kepada Penggugat;
4. Membebankan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Subsider:

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Juni 2023 dan melalui panggilan Umum tanggal 11 Agustus 2023 dan Turut Tergugat tanggal 18 Juni 2023 dan tanggal 11 Agustus 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka mediasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Upaya Perdamaian melalui Mediasi disebutkan bahwa “mediasi tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat”, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6372021811110008 atas nama Kepala Keluarga Zulkifli, yang di terbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Banjarbaru tanggal 30 Agustus 2018, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru Nomor 180/Pdt.P/2023/PA.Bjb tanggal 9 Juni 2023, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Notaris Nomor 5215/Leg/V/2012 tanggl 30 Mei 2012, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Notaris Nomor 6759/Leg/X/2014 tanggl 27 Oktober 2014, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi buku rekening Bank BTN nomor 70518123 atas nama Zulkifli, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi slip transfer bank tanggal 29 April 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Akta Notaris nomor 5216/Leg/V/2012, yang di dikeluarkan oleh Notaris Ranti Sylvia, S.H., tanggal 30 Mei 2012, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris nomor 5214/Leg/V/2012, yang di dikeluarkan oleh Notaris Ranti Sylvia, S.H., tanggal 30 Mei 2012, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Akta Notaris nomor 6757/Leg/X/2014, yang di dikeluarkan oleh Notaris Ranti Sylvia, S.H., tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai asli Akta Notaris Nomor 6758/Leg/X/2014 yang di dikeluarkan oleh Notaris Ranti Sylvia, S.H., tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi buku rekening Bank BTN nomor 70518123 atas nama Zulkifli, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi buku tabungan bank Tabungan Negara (BTN) nomor, rekening 70114057 atas nama Handoko Prasetyo, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akad Pembiayaan KPR iB antara Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dan Handoko Prasetyo tanggal 16 Februari 2011, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Syariah antara Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dan Handoko Prasetyo tanggal 16 Februari 2011, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Mlik Nomor 7632, diberi tanda P-15;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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

16. Fotokopi dari Fotokopi Ijin mendirikan bangunan nomor 503.374/BP2T/2010, tanggal 18 Agustus 2010 yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Banjarbaru, di beri tanda P-16;

17. Fotokopi dari Fotokopi Rekening koran atas nama Handoko Prasetyo periode 1 Januari 2021 sampai dengan 1 September 2023, diberi tanda P-17

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang disebut **P-1** sampai dengan **P-17** tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-16 dan P-17 fotokopi dari foto kopi tidak ada aslinya dan telah bermeterai cukup

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Suparmo**

- Bahwa saksi dijadikan saksi terkait dengan kepemilikan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena merupakan Ketua Rukun Tetangga dimana rumah milik Penggugat berada;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks perumahan tersebut sejak tahun 2005 dan menjadi Ketua RT di sana sejak tahun 2017;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa awalnya rumah tersebut di tempati oleh Tergugat I tetapi Tergugat I bekerja di luar kota (Kalimantan Timur) sehingga jarang terlihat, kemudian yang saya ketahui rumah tersebut berpindah kepemilikan kepada Tergugat II dan terakhir kepada Suami Penggugat;
- Bahwa, dulu saksi pernah bertemu sekali dengan Tergugat I pada saat awal rumah tersebut di tempati;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut merupakan KPR dengan Bank Tabungan Negara (BTN)/Turut Tergugat;
- Bahwa Pemilik awal rumah tersebut adalah Tergugat I kemudian Tergugat II dan terakhir adalah suami Penggugat/Penggugat, tetapi saya tidak pernah bertemu dengan Tergugat II saya hanya sempat bertemu dengan Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya/menyaksikan transaksi jual beli rumah tersebut secara langsung, saksi mengetahuinya dari cerita almarhum Suami Penggugat;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak mengetahuinya dan Tergugat I sudah tidak dapat di hubungi lagi;
- Bahwa Rumah tersebut beralamat diJalan Sapta Marga Nomor 98 Blok A, RT.013, RW003, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa batas-batas Rumah tersebut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah bapak Rizky;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Sapta Marga;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah kosong;
- Bahwa luas tanah objek sengketa 18,40 x 10 m²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah masih kredit atau sudah lunas;
- Bahwa Tergugat I tinggal di sana tahun 2016 setelah itu rumah tersebut lama kosong kemudian di tahun 2018 almarhum suami Penggugat dan Penggugat beserta anak-anaknya menempati rumah tersebut;
- Bahwa Suami Penggugat atas nama Zulkifli meninggal di tahun 2022;
- Bahwa semenjak suami Penggugat meninggal Penggugat tinggal di rumah mereka yang lain tetapi masih sering bolak balik ke rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sekarang dalam keadaan kosong tetapi mau disewakan/ dijual oleh Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut belum ada yang membeli atau menyewa
- Bahwa tidak ada keberatan atau klaim dari orang lain terhadap rumah tersebut;

2. Saksi.Mulyadi,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi dulu pernah bekerja sebagai tukang merenovasi rumah milik Penggugat;
- Bahwa rumah yang saksi renovasi adalah rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa alamat tersebut di Jalan Sapta Marga Blok A No,98, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi merenovasi rumah tersebut di tahun 2014 selama 3 (tiga) bulan, dan yang meminta saksi bekerja untuk merenovasi rumah tersebut adalah suami Penggugat Bapak Zulkifli (almarhum);
- Bahwa perbaikan atap dan penambahan dapur;
- Bahwa yang membayar upah saksi adal Bapak Zulkifli (alm)/ suami Penggugat;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak mengetahuinya tetapi menurut Bapak Zulkifli (alm) rumah tersebut sudah beliau beli;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat alas hak rumah tersebut;
- Bahwa tidak berapa lama setelah rumah tersebut selesai di renovasi, Penggugat dan Suami Penggugat (alm) beserta anak-anaknya tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa ukuran tanah obyek sengketa 18,40 x 10 m²;
- Bahwa saksi baru sekitar sebulan yang lalu ke rumah tersebut untuk membersihkannya;
- Bahwa yang menyuruh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Rabu tanggal 6 September 2023 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana yang telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat I Tergugat II, dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir sehingga perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan verstek (tanpa hadirnya para Tergugat dan Turut Tergugat) sesuai dengan Pasal 149 RBG;

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

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan pada dasarnya gugatan yang diputus dengan verstek harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup.

Menimbang, bahwa oleh karena itu perkara yang diputus tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak serta merta gugatan Penggugat akan dikabulkan sehingga Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya apakah gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan hukum dan cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok gugatan Penggugat bahwa alm Zulkfli (Suami) Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan secara over kredit di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan Serifikat Hak Milik Nomor : 7632 Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE**, (tergugat I) yang dibeli dari **OKKY ADITYA JAYA(tergugat II)** secara Over Kredit dihadapan Notaris **RANTI SYLVIA, SH.**; bahwa setelah adanya jual beli overkredit tersebut, almarhum **ZULKIFLI** dan Penggugat yang membayar angsuran rumah tersebut sampai lunas, dan sekarang rumah tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat, namun Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 7632 Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** tersebut masih berada di kantor Turut Tergugat dan Penggugat tidak dapat mengambil SHM tersebut karena SHM masih atas nama Tergugat I dengan alasan harus pihak bersangkutan yang tercantum dalam sertifikat yang dapat mengambil dari Turut Tergugat sehingga terhadap obyek tanah dan bangunan tersebut sampai saat ini tidak dapat dilakukan peralihan hak milik melalui proses balik nama sertifikat hak milik Nomor 7632 dari Tergugat I kepada Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II sudah meninggalkan tempat tinggalnya semula tanpa diketahui keberadaannya, sehingga para Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, menyatakan bahwa “Foto copy

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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)



suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata foto copy surat tersebut :

- Tanpa disertai “Surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau”;
- Tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Dalam keadaan yang demikian ini, maka “foto copy surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, menurut Majelis Hakim apabila bukti berupa foto copy yang tidak ada aslinya, tetapi bukti tersebut bersesuaian/diperkuat oleh alat bukti yang lain, alat bukti surat berupa foto copy tanpa asli tersebut, dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok gugatan Penggugat tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

1. apakah benar telah terjadi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan Serifikat Hak Milik Nomor : 7632 atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** (tergugat I) dan Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap Sertipikat Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jl Sapta Marga dan berhak melakukan proses balik nama sertipikat hak milik tersebut dan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 7632?
2. Apakah perbuatan para Tergugat yang tidak membantu proses balik nama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7632, atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** (tergugat I) merupakan wanprestasi?

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, dengan demikian terhadap perkara ini, Penggugat ada kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009 yakni Hakim Wajib Menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan legalitas dari Penggugat,

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarbaru, bahwa setelah Majelis hakim memeriksa bukti surat tersebut bahwa telah ditetapkan Penggugat sebagai Ahli Waris dari Zulkifli sehingga Majelis berpendapat Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan ini

Menimbang, bahwa berkaitan dengan jual beli telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dan dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPdata menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 dan P-14 bahwa Tergugat I telah melakukan akad jual beli 1 (satu) unit rumah secara Kredit melalui KPR BTN dalam hal ini Turut Tergugat, dengan harga sebesar Rp.380.000,000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), seiring berjalannya waktu Tergugat I melakukan over kredit kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II menjualnya kepada alm Zulkifli (suami Penggugat)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-7 dan P-8 berupa Akte Notaris bahwa Tergugat I telah menjual / mengover kredit sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas 200 M² dari Tergugat I kepada Tergugat II,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4, P-9 dan P-10 berupa Akte Notaris bahwa Tergugat II telah menjual/ mengover kredit sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7632

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas 200 M² dari Tergugat II kepada Penggugat,

Menimbang, bahwa bukti P-3, P-4, P-7, P-8, P-9 dan P-10 adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata yang berbunyi "suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat";

Menimbang, bahwa pada setiap akta otentik terdapat 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa latin "*acta publicis probant sese ipsa*". Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik;
2. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiels bewijskracht*) bahwa isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 dan P-8 tersebut merupakan mengalihkan/over kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas 200 M²

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II telah melakukan pembayaran angsuran (over kredit) terhadap I (satu) unit rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

200 M² dari Tergugat I sehingga telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, maka bahwasanya telah terjadi jual beli tanah dan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor yang tadinya No. 7632 atas nama Handoko Prasetyo (Tergugat I) secara sah menurut hukum antara Tergugat II selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual;

Menimbang, bahwa bukti P-4, P-9 dan P-10 tersebut merupakan over kredit terhadap tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas 200 M² yang diajukan dihadapan Notaris

Menimbang, bahwa Tergugat II telah bersepakat dengan alm Zulkifli (suami) Penggugat untuk melakukan jual beli 1 (satu) unit rumah dengan cara mengganti angsuran setiap bulannya sebesar Rp.4.500.000,00 berdasarkan bukti surat bertanda P-11 dan P-12 merupakan bukti penyeteroran kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau Turut Tergugat I dan bukti surat bertanda P-17 berupa Rincian Pelunasan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dengan Nomor Rekening 7153007051 atas nama Handoko Prasetyo (Tergugat I) sejumlah Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan demikian Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Zulkifli telah melakukan pelunasan terhadap angsuran kredit terhadap fasilitas kredit atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah ada perjanjian jual beli rumah antara Alm Zulkifli (suami) Penggugat dengan Tergugat II dengan kesepakatan membayar uang sebesar Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah dan meneruskan sisa kredit mulai tanggal 27 Oktober 2014 sampai dengan akhir masa kredit tahun 2021;

Menimbang, bahwa terjadinya jual beli tanah beserta bangunan rumah di atasnya antara Alm Zulkifli (suami) Penggugat dan Tergugat II sebagai bentuk peralihan pemegang hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya dari milik Tergugat II menjadi milik Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Zulkifli apabila perjanjian jual beli tersebut telah selesai berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi **Suparmo** selaku ketua RT di tempat obyek sengketa yang menerangkan bahwa Penggugat telah menempati rumah obyek sengketa sejak tahun 2018 dan rumah tersebut merupakan KPR BTN dan sepengetahuan Saksi sertipikat hak milik atas tanah

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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)



tersebut menjadi agunan di BTN dan berdasarkan keterangan Penggugat bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan angsuran kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dan Saksi **Mulyadi**, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang merenovasi rumah tersebut dan rumah tersebut sudah ditempati oleh Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan,

Menimbang, bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk diperimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang mana dihadiri oleh pihak anak dari Penggugat, ditemukan fakta bahwa obyek perkara berada di Jalan Sapta Marga Blok A No,98, Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru dan rumah tersebut ditempati oleh Penggugat bersama dengan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti-bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi dan Pemeriksaan Setempat di atas maka bahwasanya telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7632 yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Landasan Ulin, Kelurahan Guntung Payung, Jalan Sapta Marga dengan luas 200 M² atas nama Handoko Prasetyo (Tergugat I) (vide bukti P-15) secara sah menurut hukum antara Alm Zulkifli (suami) Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini yaitu Sertipikat hak milik atas nama Handoko Prasetyo atau Tergugat I masih dalam penguasaan BTN atau Turut Tergugat dan Penggugat tidak bisa mengambil Sertipikat tersebut di Bank karena Sertipikat masih atas nama Handoko Prasetyo atau Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mau



menyerahkan Sertipikat kepada orang lain selain nama orang yang ada di sertipikat tersebut sedangkan berdasarkan bukti surat bertanda P-3 s/d P-10 berupa Akte Notaris Peralihan Perjanjian Jual Beli Rumah antara Alm Zulkifli (suami) Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan telah dilakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebagaimana bukti surat bertanda P-11 dan P-12 dan pelunasannya untuk angsuran kredit kepada Turut Tergugat yang mana berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya telah terjadi jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya sehingga Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Zulkifli adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7632 atas nama Tergugat I

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang ke dua yaitu apakah benar para Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Penggugat

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti, Wanprestasi tersebut dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,
- Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan

Menimbang, bahwa meskipun para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah bersertifikat, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam, jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum antara pemegang hak dengan orang lain tersebut. Bentuk peralihan hak atas tanah yaitu dengan melakukan jual-beli, hibah, tukar menukar, wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dapat memindahkan hak atas suatu tanah;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya telah dapat dibuktikan bahwa Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Zulkifli merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan tergugat II tidak lagi diketahui keberadaannya dan menyebabkan Penggugat tidak dapat mengajukan proses balik nama atas sertifikat hak milik tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* sebagaimana yang diatur dalam pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perjanjian jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik semula SHM 7632 atas nama Handoko Prasetyo (Tergugat I) antara Alm Zulkifli (suami Penggugat dan Tergugat II maka Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Zulkifli adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat tersebut namun para Tergugat tidak membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik semula SHM Nomor 7632 Handoko Prasetyo (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat dan hingga kini keberadaan para Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Pengugat karena tidak memenuhi apa yang diperjanjikan pada saat perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Penggugat, dengan kewenangan yang ada pada Hakim secara *ambtsalve* untuk merubah atau memperbaiki materi petitum Penggugat dengan tetap mengacu kepada posita gugatan Penggugat;

Menimbang, terhadap petitum pertama penggugat untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan diakhir setelah terbukti apakah keseluruhan petitum tersebut terbukti dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana bukti surat bertanda P-15, sehingga Penggugat berhak untuk mengambil dan mengajukan proses balik nama Sertifikat Rumah yang berada di Jalan Sapta Marga Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 7632/ Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** tersebut secara pribadi oleh karena keberadaan Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui oleh Penggugat hingga proses persidangan perkara ini berjalan. Oleh karena itu, petitum kedua gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-17 berupa berupa Rincian Pelunasan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dengan Nomor Rekening 7153007051 atas nama Handoko Prasetyo (Tergugat I) sejumlah Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) bahwasanya Penggugat telah melunasi angsuran kredit dengan jaminan Sertipikat Hak Milik 7632 Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO, SE** dan Penggugat sebagai ahli waris Alm Zulkifli adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat hak milik tersebut maka Turut Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7632 kepada Penggugat, dengan demikian petitum ketiga gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-6 dan P-16 tidak ada relevansinya dengan pokok perkara sehingga terhadap bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena secara keseluruhan petitum dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/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 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, Pasal 5 UU Pokok Agraria, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan tanah beserta bangunan rumah yang berada di Jalan Sapta Marga Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 7632 Atas nama **HANDOKO PRASETYO** adalah Sah Milik Penggugat sebagai ahli waris Alm Zulkifli dan Penggugat sebagai ahli waris Alm Zulkifli berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 7632/ Kelurahan Guntung Payung Atas nama **HANDOKO PRASETYO** kepada Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.512.000,00 (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu tanggal 20 September 2023 oleh kami, Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dewi Muliani, S.E., S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

Shenny Salindra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dewi Muliani, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp80.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp584.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp778.000,00;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	Rp1.512.000,00;
(satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah);		