



PUTUSAN

Nomor : 101 / Pdt. G / 2021 / PN. Bjm.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Pertama yang dilakukan secara Majelis, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara :

HERNI MARLINA

: Tempat / tanggal lahir : Muara Teweh, 05 Juni 1980, 41 Tahun, Alamat : Jalan Barito Hilir, Gg. Gotong Royong, Nomor -, Rt. 037, Rw. 002, Kelurahan / Desa : Telaga Biru, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, kemudian dalam perkara ini telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada MUHAMMAD MUSLIM, SE., SH, Advokat pada Kantor Advokat MIMUSLIM, SE., SH dan Syarikat yang beralamat di Perum BMW, Jalan Anggrek VI, Blok C-15 / 34, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat dan pada saat ini berdomisili di Jalan Kinibalu, Nomor 20, Rt. 57, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Agustus 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 432 / Pdt / 2021 / PN. Bjm;

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT:**

M E L A W A N :

FAJAR UNTUNG

: Dahulu bertempat tinggal terakhir tinggal terakhir di : Simpang Warga, Rt. 002, Rw. 000, Aluh-aluh, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia, Pekerjaan : Engineering PT. Maritim Barito Perkasa;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT:**

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Perseroan) Tbk. : Alamat Kantor
Pusat di Jalan Gajah Mada, Nomor 1, Jakarta Pusat,
dalam hal ini melalui Kantor Cabang Banjarmasin
beralamat di Jalan RE. Martadinata, Nomor 4
Banjarmasin, Kalimantan Selatan, Pekerjaan;

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT:**

Terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini disebut sebagai :

..... **PARA TERGUGAT:**

Pengadilan Negeri tersebut:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 101 / Pdt. G / 2021 / PN. Bjn. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah mendengar jawab menjawab para pihak dalam perkara ini;
- Telah memeriksa dan mendengar keterangan Saksi-saksi dipersidangan;
- Telah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan;
- Telah memperhatikan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat ***Gugatannya*** tertanggal 13 Oktober 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 101 / Pdt. G / 2021 / PN.Bjn. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat** telah membeli Tanah dan Bangunan/Rumah, dengan luas Tanah 110 m2 (seratus sepuluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), (***terlampir Bukti Sertipikat Hak Milik No.93***);

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

2. Bahwa kemudian untuk membayar harga Pembelian Tanah dan Bangunan/Rumah tersebut, oleh **Tergugat** diajukan Permohonan Kredit kepada **Turut Tergugat**, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Blok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan -70245, dengan harga Pokok Kredit sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), (**terlampir Bukti Perjanjian Kredit**);
3. Bahwa **Tergugat**, kemudian mendapat realisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan telah ditetapkan sebagai Debitur sesuai Perjanjian Kredit No. 0001020120907000024, Tanggal 19 September 2012, di mana **Tergugat** berkewajiban untuk membayar uang angsuran rumah tersebut sebesar Rp. 2.683.400,- (dua juta enam ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), setiap bulannya sampai harga kredit keseluruhan terpenuhi (lunas) dan atas Realisasi Permohonan Kredit tersebut oleh **Turut Tergugat** telah diletakkan Hak Tanggung atas Jaminan tersebut, (**terlampir Bukti Sertipikat Hak Tanggungan**);
4. Bahwa **Tergugat**, baru beberapa kali melakukan pembayaran cicilan atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut selanjutnya sudah tidak melakukan pembayaran cicilan lagi, sehingga akhirnya oleh **Terut Tergugat** dimasukkan dalam daftar Debitur yang bermasalah/Dibitur Wanprestasi;
5. Bahwa **Turut Tergugat**, berdasarkan Pasal 18 sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit tersebut berhak melakukan tindakan penagihan seketika atas seluruh hutang dan melakukan Pengosongan rumah atas perbuatan **Tergugat** tersebut sebagaimana point 4 (empat) diatas;
6. Bahwa selanjutnya **Turut Tergugat** berdasarkan Pasal 19 dan Pasal 20 sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit berhak pula melakukan tindakan Penguasaan dan Penjualan (eksekusi) Barang Agunan dan Penyerahan Piutang Kepada Pihak Lain atas perbuatan **Tergugat** tersebut sebagaimana point 5 (lima) diatas;
7. Bahwa **Turut Tergugat** sebagaimana Point 6 (enam) diatas telah mengalihkan hak atas tagihan kepada **Penggugat** sesuai Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, tanggal 17 04 2020 Nomor 11 dan Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE), tanggal 17 04 2020 Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Banjarmasin Shofiyan, SH., M.Kn, (**terlampir Bukti Akta Notaris**);

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa **Turut Tergugat**, telah menjual atas Piutang berupa hak tagih atas piutang (cessie) debitur atas nama **Tergugat** kepada **Penggugat** sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sesuai Pasal 1 (satu) berdasarkan isi Perjanjian Jual Beli Piutang seperti tersebut pada point 7 (tujuh) diatas;
9. Bahwa sejak **Penggugat** membeli hak tagih atas piutang dengan debitur atas nama **Tergugat** dari **Turut Tergugat** semua kewajiban atas pembelian piutang tersebut telah **Penggugat** selesaikan kepada **Turut Tergugat** sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati;
10. Bahwa oleh karena **Penggugat** sudah melunasi seluruh kewajiban atas pembelian piutang tersebut, kemudian **Penggugat** berusaha dan berupaya. mencari **Tergugat**, akan tetapi **Penggugat** tidak menemukan orangnya dan/ atau juga alamat **Tergugat** yang pasti dan juga tidak diketahui lagi dimana keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
11. Bahwa setelah tidak diketahuinya keberadaan atau domisilinya dari **Tergugat** maka **Penggugat** telah merasakan dirugikan atas tagihan hutang yang tidak dapat diterimanya sebesar Rp132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah);
12. Bahwa disamping kerugian yang materiil seperti tersebut pada point 11 diatas **Penggugat** juga mengalami kerugian immaterial dimana **Penggugat** sampai sekarang belum bisa membalik nama sertipikat dari atas nama **Tergugat** kepada diri **Penggugat**;
13. Bahwa **Penggugat** setelah membayar lunas seluruh kewajiban atas pembelian piutang angsuran kepada **Turut Tergugat**, maka **Penggugat** berkeinginan untuk membalik nama sertifikat dari atas nama **Tergugat** (**FAJAR UNTUNG**), menjadi atas nama **Penggugat** (**HERNI MARLINA**) atas tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan -70245, sehingga **Penggugat** berkonsultasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjarmasin, dan dianjurkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjarmasin, untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui proses Pengadilan dalam hal ini Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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)



14. Bahwa tanah tersebut sampai dengan sekarang fisiknya dikuasai **Penggugat** dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) masih dibayar oleh **Penggugat** sampai dengan sekarang;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas bersama ini dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin c.q.Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan untuk menerima dan memeriksa Permohonan Gugatan **Penggugat** dan selanjutnya memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Jual Beli Piutang (CESSIE) debitur atas nama **Tergugat** dari **Turut Tergugat** kepada **Penggugat** atas tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan - 70245;
3. Menyatakan **Penggugat** adalah pemilik yang sah terhadap tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan -70245;
4. Memberi ijin kepada **Penggugat** untuk mengurus balik nama Sertifikat atas nama **Tergugat (FAJAR UNTUNG)** menjadi nama **Penggugat (HERNI MARLINA)** pada Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin;
5. Menghukum **Tergugat** dan **Turut Tergugat**, untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang sudah ditetapkan, Kuasa **Penggugat** datang menghadap dipersidangan, sedangkan **Tergugat tidak** datang ataupun menyuruh kuasa hukumnya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun Relas / Panggilan sidang sudah dikirimkan sesuai dengan ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku yaitu sebanyak 3 (tiga) kali Relas / Panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan melalui permohonan bantuan pemanggilan pada Pengadilan Negeri Martapura, begitu pula terhadap **Turut Tergugat**;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



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

Menimbang, bahwa setelah dibacakan surat Gugatan Penggugat tersebut apakah didalam surat gugatannya akan dilakukan perubahan, baik itu penambahan maupun pengurangan yang dianggap relevan, kemudian Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan menyatakan tetap sebagaimana dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan akan kebenaran dari surat Gugatannya, maka oleh Penggugat telah diajukan bukti surat yang berupa photo copy yang bermeterai cukup dan sudah dilegalisir, kemudian oleh sudah dicocokkan dengan bukti surat yang aslinya dan ternyata telah sama dan sesuai, adapun bukti surat itu terdiri dari :

1. Photo copy Akta Jual Beli Nomor : 1.063/2012, selanjutnya diberi **tanda P-1**;
2. Photo copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 00093, selanjutnya diberi **tanda P-2**;
3. Photo copy Perjanjian Kredit, Nomor 0001020120900000024, selanjutnya diberi **tanda P-3**;
4. Photo copy Salinan Akta Pengakuan Hutang, Nomor 79, tertanggal 19 September 2012, selanjutnya diberi **tanda P-4**;
5. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 406/2013, selanjutnya diberi **tanda P-5**;
6. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor 2758/2013, selanjutnya diberi **tanda P-6**;
7. Photo copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 1064/2012, selanjutnya diberi **tanda P-7**;
8. Photo copy Perhitungan Pelunasan Dipercepat, tanggal 16 April 2020, selanjutnya diberi **tanda P-8**;
9. Photo copy Surat Permohonan Roya, Nomor 33/Bjm/LD/IV/2020, tanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi **tanda P-9**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Photo copy Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie), Nomor 12, tertanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi **tanda P-10**;
11. Photo copy Perjanjaian Jual Beli Piutang, Nomor 11, tanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi **tanda P-11**;
12. Photo copy Surat Keterangan Ghaib, Nomor 252/20/SKU/SW-AA/III/2021, selanjutnya diberi **tanda P-12**;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, oleh Penggugat dipersidangan telah diajukan 2 (dua) orang **saksi**, yaitu : 1). DEWI S., 2). WANDI SUSANTO, yang setelah bersumpah menurut tata cara agamanya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi ke-1. DEWI S.

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat serta tidak ada hubungan darah / keluarga;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah yang diatasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Merpati Indah, Blok A, Nomor 16, Rt. 011, Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat sebagai Penjual;
- Bahwa Jual beli tanah dan rumah terjadi kuranglebih 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa tanah dan rumah sebelumnya adalah kredit macet oleh pembeli pertama, kemudian karena tidak melunasi pembeliannya maka tanah dan rumah dijual oleh pihak Bank (Turut Tergugat) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan letak obyek sengketa, tanah dan rumah tersebut kosong sejak tahun 2017;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah perubahan tentang balik nama Sertifikat, karena sebelumnya atas nama pembeli pertama (Tergugat) yang membeli kepada pihak Bank (Turut Tergugat);
- Bahwa setahu Saksi tanah dan dan rumah tersebut tidak ada permasalahan hukum;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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

- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat bukti yang diperlihatkan dipersidangan;

Saksi ke-2. WANDI SUSANTO.

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan darah atau keluarga;
- Bahwa Saksi kenal antara Penggugat (HERNI MARLINA) dengan Tergugat (FAJAR UNTUNG), sekarang FAJAR UNTUNG tidak tahu dimana keberadaannya;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah yang diatasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Merpati Indah, Blok A, Nomor 16, Rt. 011, Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat sebagai Penjual;
- Bahwa Jual beli atas tanah dan rumah terjadi pada Tahun 2016, tetapi Saksi tidak tahu berapa harga Jual beli, yang Saksi ketahui di daerah Perumahan tersebut harga rumah kurang lebih Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa untuk pendanaan perumahan dilakukan oleh pihak Bank;
- Bahwa terhadap obyek sengketa merupakan kredit macet, dimana pembeli pertama adalah Tergugat (FAJAR UNTUNG) karena tidak melunasi pembelian rumahnya maka oleh pihak Bank (Turut Tergugat) dijual kepada Penggugat);
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat bukti yang diperlihatkan dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan **kesimpulan** pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat pada dasarnya tetap pada pendirian semula sebagaimana dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam gugatan;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat walaupun telah dipanggil secara patut menurut hukum guna menghadiri persidangan tetapi tidak hadir sehingga sidang dilanjutkan dengan membacakan gugatan, dan pembuktian;
3. Bahwa sebidang tanah yang dimaksud dalam gugatan tersebut, dibeli Penggugat dari Turut Tergugat dan telah berSertifikat Hak Milik, Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana terdapat di dalam Berita Acara Persidangan turut dipertimbangkan dan menjadi bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan selama dipersidangan dari surat Gugatan Penggugat, adanya surat-surat bukti dan keterangan para Saksi, apabila dilihat dari aspek persesuaian dan persamaannya telah ditemukan **fakta hukum** sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan pihak Turut Tergugat yang terletak di Komplek Merpati Indah, Blok A, Nomor 16, Rt. 011, Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin;
2. Bahwa benar sebelumnya tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah sebelumnya adalah terjadi jual beli secara kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa benar selanjutnya pihak Tergugat tidak bisa melunasi pembelian rumahnya dikarenakan tidak bisa melunasi angsurannya sampai selesai kepada pihak Turut Tergugat, kemudian oleh Turut Tergugat setelah melalui proses administrasi dan perbankan karena diikat dengan Hak Tanggungan, maka dijual kepada Penggugat;
4. Bahwa benar setelah dijual kepada Penggugat, sekarang muncul permasalahan untuk proses balik nama dari sebelumnya atas nama Tergugat berubah menjadi atas nama Penggugat;

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 berada di Kota Banjarmasin dan masih termasuk didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka ketentuan tentang Mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengajukan Gugatan tentang balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik terhadap tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang telah dibeli dari Turut Tergugat dengan cara Cessie;

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

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan tentang **ketidakhadiran Tergugat** dipersidangan, apakah dapat diberlakukan dengan acara istimewa yaitu dengan Verstek ataukah 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 Kehadirannya (Verstek), Kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu bahwa Gugatannya Tidak mempunyai dasar hukum atau Tidak beralasan*”;

Menimbang, bahwa dengan “acuan” ketentuan dari pasal 149 ayat (1) RBG tersebut, maka Pengadilan Negeri 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 Nomor : 101 / Pdt. G / 2021 / PN. Bjm., tanggal 15 Oktober 2021, 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 sebagaimana telah tercatat didalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian hari persidangan yang sudah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri untuk melakukan pemeriksaan

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



sebagaimana yang telah ditentukan dalam hal ini sudah dapat dibuktikan menurut hukum;

2. Tergugat tidak datang / tidak hadir;

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan perkara ini sebagaimana tercatat didalam Berita Acara Persidangan ternyata Tergugat dan Turut Tergugat Tidak hadir, baik 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 dan Turut Tergugat, 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 dipersidangan bertempat tinggal terakhir di : Simpang Warga, Rt. 002, Rw. 000, Aluh-aluh, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu panggilan atau Relaas kepada Tergugat dialamatkan ke alamat terakhir tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas / Surat Panggilan yang **pertama** kepada Tergugat hari Senin, tanggal 25 Oktober 2021 dan Turut Tergugat hari Jumat, tanggal 22 Oktober 2021, Panggilan/ Relaas yang **kedua**, kepada Tergugat pada hari Senin tanggal 8 November 2021 dan Turut Tergugat hari Kamis tanggal 4 November 2021 dan Panggilan/Relaas sidang yang ketiga kalinya, untuk Tergugat pada hari Senin, tanggal 13 Desember 2021 dan kepada Turut Tergugat pada hari Jumat, tanggal 10 Desember 2021 telah memanggil Tergugat dan Turut Tergugat untuk hadir dipersidangan sudah sah dan patut, yaitu dilaksanakan oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin melalui bantuan Juru Sita Pengadilan Negeri Martapura, setelah sampai ditempat kediaman terakhir ternyata tidak bertemu langsung dengan Tergugat, maka Juru Sita melakukan Panggilan melalui aparaturnya setempat yaitu yang pertama, kedua dan ketiga

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani dan cap stempel basah Kelurahan/Desa Simpang Warga, Kecamatan Aluh-Aluh, dengan demikian Relaas / Surat Panggilan sidang sudah sampai ke alamat atau tempat tinggal terakhir Tergugat, maka Relaas / panggilan tersebut sudah sah menurut hukum, sedangkan pihak Turut Tergugat telah diterima dan ditanda tangani dengan stempel basah oleh Sekretaris PT. BANK TABUNGAN NEGARA;

Menimbang, bahwa mengingat jangka waktu yang telah diberikan oleh Pengadilan Negeri kepada Tergugat dan Turut Tergugat ternyata tidak dipergunakan dengan sebaik-baiknya walaupun sudah di panggil sebanyak 3 (tiga) kali untuk menghadiri persidangan dan sudah disampaikan melalui pihak Kelurahan dan diterima oleh Pihak Bank Tabungan Negeara 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 jual beli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah antara Penggugat dengan Turut Tergugat dimana didalam Jual beli tersebut akan melakukan pengurusan dan biaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 93 dan didalam Petitumnya sudah Relevan dengan Posita, oleh karena Turut Tergugat sebelumnya ada Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Tergugat dan ternyata tidak dilaksanakan oleh Tergugat, yaitu Tergugat berkewajiban untuk melunasi kredit yang diperjanjikan terhadap jualbeli tanah dan bangunan, ternyata pihak Tergugat tidak melunasinya, karena diikat dengan Hak Tanggungan serta adanya Cessie, maka pihak Turut Tergugat melakukan Jual beli dengan Penggugat, sehingga atas nama Sertifikat Tanah masih atas nama Tergugat, sehingga Turut Tergugat belum bisa balik nama kepada Penggugat, maka Pengadilan Negeri 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 Pengadilan Negeri berpendapat bahwa dalam perkara ini sudah dapat dilaksanakan dengan acara istimewa yaitu dengan **Verstek**;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri tetap mengupayakan jalan Mediasi atau mendamaikan kedua belah pihak sebelum perkara ini berjalan, akan tetapi oleh karena dalam perkara ini dilaksanakan dengan Verstek (tanpa kehadiran Tergugat), maka dengan sendirinya kewajiban Pengadilan Negeri 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 Pengadilan Negeri berpendapat akan menguraikan satu persatu pokok permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri telah memeriksa semua bukti surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang diajukan dipersidangan dan setelah diteliti telah sesuai dan sama dengan aslinya, sedangkan mengenai Saksi-saksi yang telah dihadirkan sudah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah, oleh karena itu maka bukti surat dan Saksi-saksi selama dipersidangan sudah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan selama dipersidangan telah ditemukan beberapa permasalahan dalam perkara ini, antara lain sebagai berikut :

Apakah benar antara Penggugat dengan Turut Tergugat telah terjadi peristiwa jual beli sebidang tanah perumahan begitupula antara Tergugat dengan Turut Tergugat?

Menimbang, bahwa dengan adanya permasalahan tersebut diatas maka akan diuraikan apakah keseluruhan permasalahan dapat dibuktikan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa tentang **jual beli** sudah diatur didalam Pasal **1457 KUHPerdata** yaitu “ *suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang jual beli dibawah ini;

Menimbang, bahwa **Tergugat** telah membeli Tanah dan Bangunan/Rumah, dengan luas Tanah 110 m2 (seratus sepuluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), (**Bukti P-1 dan P-2**), kemudian untuk membayar harga Pembelian Tanah dan

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan/Rumah tersebut, oleh **Tergugat** diajukan Permohonan Kredit kepada **Turut Tergugat**, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Blok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan -70245, dengan harga Pokok Kredit sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), (**Bukti P-3**), kemudian **Tergugat** mendapat realisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan telah ditetapkan sebagai Debitur sesuai Perjanjian Kredit No. 0001020120907000024, Tanggal 19 September 2012, di mana **Tergugat** berkewajiban untuk membayar uang angsuran rumah tersebut sebesar Rp. 2.683.400,- (dua juta enam ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), setiap bulannya sampai harga kredit keseluruhan terpenuhi (lunas) dan atas Realisasi Permohonan Kredit tersebut oleh **Turut Tergugat** telah diletakkan Hak Tanggung atas Jaminan tersebut (**Bukti P-5 dan P-6**), ternyata **Tergugat** baru beberapa kali melakukan pembayaran cicilan atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut, selanjutnya sudah tidak melakukan pembayaran cicilan lagi, sehingga akhirnya oleh **Turut Tergugat** dimasukkan dalam daftar Debitur yang bermasalah/Dibitur Wanprestasi;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat**, berdasarkan Pasal 18 sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit (**Bukti P-3**) tersebut berhak melakukan tindakan penagihan seketika atas seluruh hutang dan melakukan Pengosongan rumah atas perbuatan **Tergugat** tersebut sebagaimana point 4 (empat) diatas, selanjutnya **Turut Tergugat** berdasarkan Pasal 19 dan Pasal 20 sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit berhak pula melakukan tindakan Penguasaan dan Penjualan (eksekusi) Barang Agunan dan Penyerahan Piutang Kepada Pihak Lain atas perbuatan **Tergugat** tersebut sebagaimana point 5 (lima) diatas;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** telah mengalihkan hak atas tagihan kepada **Penggugat** sesuai Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, tanggal 17 04 2020 Nomor 11 (**Bukti P-10**) dan Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE), tanggal 17 04 2020 Nomor 12 (**bUKTI p-11**), yang dibuat dihadapan Notaris Kota Banjarmasin Shofiyan, SH., M.Kn, (**terlampir Bukti Akta Notaris**);

Menimbang, bahwa selanjutnya **Turut Tergugat**, telah menjual atas Piutang berupa hak tagih atas piutang (cessie) debitur atas nama **Tergugat** kepada **Penggugat** sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sesuai Pasal 1 (satu) berdasarkan isi Perjanjian Jual Beli Piutang

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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

seperti tersebut pada point 7 (tujuh) diatas (Bukti P-10), sejak **Penggugat** membeli hak tagih atas piutang dengan debitur atas nama **Tergugat** dari **Turut Tergugat** semua kewajiban atas pembelian piutang tersebut telah **Penggugat** selesaikan kepada **Turut Tergugat** sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena **Penggugat** sudah melunasi seluruh kewajiban atas pembelian piutang tersebut, kemudian **Penggugat** berusaha dan berupaya. mencari **Tergugat**, akan tetapi **Penggugat** tidak menemukan orangnya dan/ atau juga alamat **Tergugat** yang pasti dan juga tidak diketahui lagi dimana keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, setelah tidak diketahuinya keberadaan atau domisilinya dari **Tergugat** maka **Penggugat** telah merasakan dirugikan atas tagihan hutang yang tidak dapat diterimanya sebesar Rp132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah), disamping kerugian yang materiil seperti tersebut pada point 11 diatas **Penggugat** juga mengalami kerugian immaterial dimana **Penggugat** sampai sekarang belum bisa membalik nama sertipikat dari atas nama **Tergugat** kepada diri **Penggugat**;

Menimbang, bahwa **Penggugat** setelah membayar lunas seluruh kewajiban atas pembelian piutang angsuran kepada **Turut Tergugat**, maka **Penggugat** berkeinginan untuk membalik nama sertifikat dari atas nama **Tergugat (FAJAR UNTUNG)**, menjadi atas nama **Penggugat (HERNI MARLINA)** atas tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m² (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m², yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka sudah ada subyek dalam perkara ini yaitu **Penggugat** sebagai Pembeli dan **Turut Tergugat** sebagai Penjual dan telah mengikatkan dirinya dalam sebuah Perjanjian (Bukti P-10 dan P-11), kemudian sudah ada penyerahan suatu barang yaitu dari **Tergugat** kepada **Turut Tergugat** (bukti P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7), sehingga sudah ada penyerahan dari **Tergugat** kepada **Turut Tergugat**, selanjutnya berdasarkan Bukti P-10, P-11 telah terjadi penyerahan dari **Turut Tergugat** kepada **Penggugat**, sehingga keadaan tersebut sudah secara nyata terjadi penyerahan suatu barang yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 93;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang ditemukan selama dipersidangan **Penggugat** dan **Turut Tergugat** sudah ada kesepakatan tentang harga penjualan sebidang tanah yang diatasnya terdapat rumah yaitu dengan

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/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

harga sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sebagaimana bukti P-11, serta uang tersebut sudah diberikan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, sehingga sudah ada pembayaran dan harga yang disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah nyata terjadi, maka pengertian jual beli secara tunai dan nyata (riil) dalam perkara ini sudah dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Penggugat dengan pihak Turut Tergugat dan Tergugat sudah dapat memenuhi apa yang dimaksud didalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya Perjanjian;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) adalah perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak memenuhi Perjanjian (prestasi), hal ini dapat terjadi pada waktu maupun setelah waktu pelaksanaan perjanjian, antara lain salah satu pihak melepaskan tanggungjawabnya dan menolak melaksanakan kewajiban;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini antara Tergugat dengan Turut Tergugat telah ada Perjanjian pokok yaitu Perjanjian Jual beli yang tidak dapat terlaksana, kemudian Turut Tergugat menjual kepada Penggugat dan ada permasalahan pengurusan balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik, sehingga Penggugat mengalami kerugian terhadap hal tersebut;

Menimbang, bahwa peralihan Hak Tanggungan dapat disebabkan karena Cessie sebagaimana diatur didalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari Pasal 613 sampai dengan Pasal 624, sedangkan Cessie atau Hak Tagih adalah pengalihan Hak atas kebendaan tak bertubuh (intangible goods) kepada pihak ketiga, kebendaan ini biasanya berbentuk piutang atas nama, sehingga Cessie adalah suatu keterangan utang yang bisa diperjualbelikan kepada pihak ketiga, dalam hal ini pihak yang memiliki utang bersedia untuk dipindahkan kewajiban utangnya kepada pihak lain (pemindahan hak piutang);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan Turut Tergugat dengan mengalihkan Hak Tanggungan sebelumnya dari Tergugat kemudian karena tidak menyelesaikan kewajibannya sebagaimana Bukti P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7, maka dialihkan kepada Penggugat (Bukti P-10 dan P-11), kemudian oleh Penggugat kewajiban Tergugat telah diselesaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah dapat dibuktikan akan kebenarannya, maka pernyataan tentang proses balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 93

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya atas nama Tergugat (FAJAR UNTUNG) berubah menjadi atas nama HERNI MARLINA (Penggugat) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena dalam hal ini hanya merupakan Perjanjian Accesoir (ikutan) sehingga tidak menyebabkan Perjanjian Pokok menjadi batal (Perjanjian Jual beli sebidang tanah), oleh karena itu dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian sepanjang dalam aspek Administrasi yaitu pada saat Penggugat akan melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka permasalahan dalam perkara ini sudah didapatkan jawaban yang jelas, oleh karena itu Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Gugatan Penggugat dalam hal ini sudah cukup beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan tentang Petitum dalam Surat Gugatan Penggugat yang akan diuraikan dibawah ini;

1. Bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana didalam pertimbangan tentang permasalahan pokok dalam perkara ini telah dapat dibuktikan dan berdasarkan hukum, maka Jual Beli Piutang (CESSIE) debitor atas nama **Tergugat** dari **Turut Tergugat** kepada **Penggugat** atas tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan adalah sah menurut hukum;
2. Bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah terhadap tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93 dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah-Jalan Merpati Basirih Nlok A No.16 RT.011 RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Bahwa kepada Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka **kepada Penggugat diberikan izin** untuk mengurus balik nama Sertifikat atas nama **Tergugat (FAJAR UNTUNG)** menjadi nama **Penggugat (HERNI MARLINA)** pada Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa biaya perkara pada prinsipnya dibebankan kepada pihak yang dikalahkan, yaitu kepada pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang jumlahnya akan dicantumkan di Amar Putusan;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm



Menimbang, bahwa dengan demikian maka Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka amar Putusan dalam perkara ini sudah cukup pantas dan adil sesuai ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku;

----- **Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 149 ayat (1) Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) khususnya Pasal 1313, 1320, 1457, 1473, 1513, 613 s/d 624, Undang-Undang Jual Beli Barang (The Sale Goods Act 1893), serta peraturan perUndang-Undangan lainnya yang bersangkutan; -----**

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Vstek;
3. Menyatakan Jual Beli Piutang (CESSIE) Debitur atas nama **Tergugat** dari **Turut Tergugat** kepada **Penggugat** atas tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93, dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah, Jalan Merpati Basirih, Blok A, No.16, RT.011, RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah terhadap tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No.93, dengan Luas Bangunan 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) dan Luas Tanah 110 m2, yang terletak di Merpati Indah, Jalan Merpati Basirih Blok A, No.16, RT.011, RW.006, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;
5. Memberikan izin kepada **Penggugat** untuk mengurus balik nama Sertifikat atas nama **Tergugat (FAJAR UNTUNG)** menjadi nama **Penggugat (HERNI MARLINA)** pada Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggungrenteng dan sampai dengan saat ini telah diperhitungkan sejumlah Rp.751.000,- (Tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022 oleh kami : ARIS BAWONO LANGGENG, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, YUSRIANSYAH, SH., M.Hum. dan FIDIYAWAN SATRIANTORO. SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 Februari 2022 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh FULITZER PURBA, S. Sos. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin dan dihadapan Kuasa Hukum Penggugat dengan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis :

1. YUSRIANSYAH, SH., M.Hum. ARIS BAWONO LANGGENG SH., MH.

2. FIDIYAWAN SATRIANTORO, SH.

Panitera Pengganti :

FULITZER PURBA, S. Sos.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP.....	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp.100.000,-
3. Panggilan/Relaas	Rp.550.000,-
4. PNBP Relaa.....	Rp. 30.000,-
5. Meterai	Rp. 10.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Penggandaan	Rp. 21.000,-

J U M L A H

Rp.751.000,-

(Tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Halaman 19 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Bjm