



PUTUSAN

Nomor : 121 / 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 :

Hj. BARKIAH : Alamat : Jalan Rawa Sari XV, Rt. 055, Rw. 005, Kelurahan : Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, kemudian dalam perkara ini telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada 1. MUHAMMAD RIZKY HIDAYAT, SH., M.Kn., 2. AKHMAD IDERIANI, SH., 3. EKA NUGROHO HADI PRAJOSO, SH., Advokat pada Kantor Hukum “ JUSTICE 4 ALL dan Partners “, yang berkedudukan dan beralamat Kantor di Jalan Pandan Sari, Nomor 18, Rt. 05, Rw. 01, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 488 / Pdt / 2021 / PN. Bjm;

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

AGUS MUSRINGAN : Lahir di Kediri, tanggal 01 Mei 1954, Dahulu bertempat tinggal terakhir tinggal di : Jalan Rawa Sari Ujung, Rt.87/61, Rw. 30/05, Gang Rawa Mekar, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 121 / Pdt. G / 2021 / PN. Bjm. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 30 November 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 121 / Pdt. G / 2021 / PN.Bjm. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat sebelumnya adalah Tetangga dan teman lama dari almarhum Suami Penggugat dimana Tergugat **Dahulu** bertempat tinggal (vide: copy KTP Tergugat/ P-7) di Jln. Rawasari Ujung Rt.87/61 Rw.30/05 Gg. Rawa Mekar Kel. Teluk Dalam Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin . (namun hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal/ keberadaannya vide: copy surat keterangan gaib/ P-4).;
2. Bahwa Tergugat pada akhir tahun 2013 pernah datang ke rumah Penggugat, bermaksud untuk menjual sebuah rumah diatas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN (vide : copy SHM No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN/ Bukti P-9) milik Tergugat kepada Penggugat, dimana Penggugat saat itu tertarik atas tawaran Tergugat dan menyatakan berminat untuk membeli rumah milik Tergugat tersebut yang mana beralamat di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan (alamat tersebut sesuai dengan Sertifikat) sekarang alamat tersebut diatas menjadi Rawasari ujung RT.072 RW.004 Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan;
3. Bahwa Tergugat menawarkan akan menjual sebuah rumah diatas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN milik Tergugat tersebut diatas dengan harga sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Bahwa jual beli sebuah rumah diatas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN di lakukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 29 November 2013 di Banjarmasin (vide : copy Kwitansi jual beli SHM No.1555/ Bukti P-8) dan pembayaran dilakukan secara cash/tunai dengan harga sesuai yang telah disepakati

Halaman 2 dari 14Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat dan Penggugat yaitu sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

5. Bahwa setelah jual beli dan uang pembayaran di serahkan kepada Tergugat, Tergugat langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN kepada Penggugat, yang pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin dan sekaligus mengurus proses pencoretan/ penghapusan Roya;

6. Bahwa Jual beli tersebut diatas menjelaskan obyek yang diperjualbelikan pada saat itu adalah sebagai berikut :

- 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dari kayu dengan ukuran luas tanah 192 m², sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN yang terletak di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan (alamat tersebut sesuai dengan Sertifikat) sekarang alamat tersebut diatas menjadi Rawasari ujung RT.072 RW.004 Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan,

Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas dari kayu ulin ditunjukkan oleh **Agus Musringan**

dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Rumah AKNES
- Batas Timur : Rumah SULIHIN
- Batas Selatan : Rumah SUKARNI
- Batas Barat : Rumah JOHANES

7. Bahwa setelah proses jual beli diatas, maka secara langsung penguasaan rumah (obyek jual beli) diatas tanah seluas 192 m², sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1555 a/n : AGUS MUSRINGAN telah beralih ke Penggugat sebagai pemilik baru hingga saat ini;

8. Bahwa setelah menerima SHM No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN, Penggugat belum sempat melakukan proses balik nama, dikarenakan pada saat itu Tergugat masih mengurus pekerjaan diluar kota Banjarmasin, namun Tergugat pernah berjanji secara langsung (lisan) untuk membantu pemenuhan syarat administrasi perihal pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No.1555 yang sebelumnya atas nama Tergugat (AGUS MUSRINGAN) ke pemilik baru yaitu nama Penggugat (HJ. BARKIAH) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin;

9. Bahwa obyek rumah tinggal yang telah dibeli dan dimiliki Penggugat selama dalam penguasaan Penggugat juga memenuhi kewajiban membayar PBB (Pajak Bumi Bangunan) atas obyek bangunan dan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1555 a/n : Agus Musringan, dan telah dibayar lunas setiap tahunnya oleh Penggugat (vide : copy Bukti Lunas Pembayaran PBB/ Bukti P-5);

Halaman 3 dari 14Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/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

10. Bahwa pada saat ini Penggugat ingin mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1555, Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat dikarenakan belum mendapatkan kabar berita dari Tergugat perihal tempat tinggal/kediaman Tergugat yang baru, Penggugat berusaha mencari informasi melalui tetangga maupun Ketua RT sekitar lingkungan Penggugat tinggal namun tidak ada satupun yang mengetahui tempat tinggal Tergugat yang baru, berulang kali Penggugat berusaha mencari informasi ke tempat lain namun tetap tidak membuahkan hasil (vide : copy Surat Keterangan Gaib / Bukti P-4), bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin, Tergugat masih belum diketahui keberadaan atau tempat tinggalnya;
11. Bahwa perihal balik nama dalam SHM No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN yang hingga saat ini masih tertunda, maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara *De Facto* sebuah rumah diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas telah dikuasai oleh Penggugat, namun secara *De Jure* rumah tersebut adalah masih atas nama Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas rumah yang telah dibelinya;
12. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan balik nama dalam SHM No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No.1555 a/n : AGUS MUSRINGAN dan menggantinya ke nama **HJ.BARKIAH** (Penggugat), maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek sesuai Sertifikat Hak Milik No.1555;
13. Bahwa Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan (verzet), banding atau kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon agar Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
 2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
 3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :
 - 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dari kayu dengan ukuran luas tanah 192 m², sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN yang terletak di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan (alamat tersebut sesuai dengan Sertifikat) sekarang alamat tersebut diatas menjadi Rawasari ujung

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.072 Rw.004 Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin

Propinsi Kalimantan Selatan,

Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas dari kayu ulin ditunjukkan oleh **Agus Musingan**

dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Rumah AKNES
- Batas Timur : Rumah SULIHIN
- Batas Selatan : Rumah SUKARNI
- Batas Barat : Rumah JOHANES

4. Menyatakan kepemilikan / penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1555 a/n : AGUS MUSRINGAN yang saat ini dalam penguasaan Penggugat;
5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No.1555 yang sebelumnya atas nama **AGUS MUSRINGAN** dirubah menjadi **HJ. BARKIAH** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
6. Menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
7. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

ATAU

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena 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;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sudah dicocokkan dengan bukti surat yang aslinya dan ternyata telah sama dan sesuai, adapun bukti surat itu terdiri dari :

1. Photocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. BARKIAH, selanjutnya diberi **tanda P-1**;
2. Photocopy Surat Kematian atas nama H. KASMARI, selanjutnya diberi **tanda P-2**;
3. Photocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga KASMARI H, selanjutnya diberi **tanda P-3**;
4. Photocopy Surat Keterangan Ghaib dari Kelurahan Teluk Dalam, selanjutnya diberi **tanda P-4**;
5. Photocopy Pelunasan Pembayaran PBB dari Pemerintah Kota Banjarmasin dari Tahun 2002 s/d Tahun 2021, selanjutnya diberi **tanda P-5**;
6. Photocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama AGUS MUSRINGAN, selanjutnya diberi **tanda P-6**;
7. Photocopy Kwitansi Pembelian Bedakan, selanjutnya diberi **tanda P-7**;
8. Photocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 atas nama AGUS MUSRINGAN, selanjutnya diberi **tanda P-8**;

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

Saksi ke-1. ASMAH.

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan darah / keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan ini adalah masalah tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat, karena rumah Saksi berdekatan dengan obyek tersebut;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah dan rumah berada di Kelurahan Pelambuan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin;
- Bahwa sejak Tergugat menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta Rupiah) Tergugat pindah tetapi tidak tahu kemana pindahannya, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
- Bahwa Bedakan yang dijual terdiri dari 6 (enam) kamar, dahulu bangunan terbuat dari kayu, sekarang sudah dicor dan rumah tersebut selalu disewakan oleh Penggugat dan para Penyewa membayar kepada Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut ada Sertifikatnya, dengan batas sebelah kiri rumah JOHANES, sebelah belakang rumah SUKARNI dan lainnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut tidak ada permasalahan hukum;
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat bukti yang diperlihatkan dipersidangan;

Saksi ke-2. JAIMAH EFFENDI

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan darah atau keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan ini adalah masalah tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat, karena rumah Saksi berdekatan dengan obyek tersebut dan Penggugat akan mengurus balik nama Sertifikatnya;
- Bahwa lokasi tanah dan rumah berada di Kelurahan Pelambuan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin;
- Bahwa sejak Tergugat menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta Rupiah) Tergugat pindah tetapi tidak tahu kemana pindahannya, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
- Bahwa Bedakan yang dijual terdiri dari 6 (enam) kamar, dahulu bangunan terbuat dari kayu, sekarang sudah dicor dan rumah tersebut selalu disewakan oleh Penggugat dan para Penyewa membayar kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut ada Sertifikatnya, dengan batas sebelah kiri rumah JOHANES, sebelah belakang rumah SUKARNI dan lainnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut tidak ada permasalahan hukum;
- 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** secara lisan pada pokoknya sebagaimana didalam Surat Gugatannya;

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;

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 Kelurahan Pelambuan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin dan masih termasuk didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

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

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri sebelum perkara ini dimulai dengan memperhatikan jangka waktu dan ketentuan formal menurut hukum, telah memanggil secara sah dan patut 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;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 : 121 / Pdt. G / 2021 / PN. Bjm, tanggal 02 Desember 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 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 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 tidak hadir dan ternyata juga tidak mengirimkan Wakil atau Kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan dalam melakukan perbuatan hukum atas nama 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;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagaimana fakta hukum yang terungkap dipersidangan bertempat tinggal terakhir di : Jalan Rawa Sari Ujung, Rt. 87/61, Rw. 30/05, Gang Rawa Mekar, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu panggilan atau Relas kepada Tergugat dialamatkan ke alamat terakhir tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas / Surat Panggilan yang **pertama** kepada Tergugat hari Selasa, tanggal 07 Desember 2021, Panggilan / Relas yang **kedua**, kepada Tergugat pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 dan Panggilan / Relas sidang yang **ketiga** kalinya, untuk Tergugat pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022, telah memanggil Tergugat dan untuk hadir dipersidangan, dimana panggilan / Relas sidang untuk yang kedua dan ketiga dilaksanakan pemanggilan secara umum, maka dengan demikian pemanggilan terhadap pihak Tergugat sudah sah dan patut, yaitu dilaksanakan oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, setelah sampai ditempat kediaman terakhir ternyata tidak bertemu langsung dengan Tergugat, maka Juru Sita melakukan Panggilan melalui aparatur Pemerintahan setempat yaitu yang pertama pada Kelurahan Teluk Dalam, kedua dan ketiga ditandatangani dan cap stempel basah Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin, yang ditempel pada papan pengumuman Kantor Walikota Banjarmasin dan Pengadilan Negeri Banjarmasin, dengan demikian Relas / Surat Panggilan sidang sudah sampai ke alamat atau tempat tinggal terakhir Tergugat dan telah diumumkan dan dilaksanakan oleh Juru Sita, maka Relas / panggilan tersebut sudah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengingat jangka waktu yang telah diberikan oleh Pengadilan Negeri kepada Tergugat ternyata tidak dipergunakan dengan sebaik-baiknya walaupun sudah di panggil sebanyak 3 (tiga) kali untuk menghadiri persidangan dan sudah disampaikan melalui pihak Kelurahan dan dipapan Pengumuman baik di Kantor Walikota Banjarmasin dan Pengadilan Negeri 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

Halaman 10 dari 14Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat, dimana didalam Jual beli tersebut akan melakukan pengurusan dan biaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 atas nama AGUS MUSRINGAN dan didalam Petitemnya sudah Relevan dengan Posita, oleh karena sebelumnya ada Perjanjian Jual Beli Tanah yang di atasnya terdapat Rumah dengan Tergugat dan ternyata tidak dilaksanakan oleh Tergugat, yaitu Tergugat berkewajiban untuk membantu balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin dan penghapusan / pencoretan Roya yang diperjanjikan terhadap jualbeli tanah dan bangunan, ternyata pihak Tergugat tidak melaksanakannya. Setelah pihak Tergugat melakukan Jual beli dengan Penggugat, sehingga atas nama Sertifikat Tanah yang di atasnya terdapat rumah masih atas nama Tergugat, sehingga 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**;

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;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan selama dipersidangan permasalahan dalam hal ini adalah Jual Beli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah antara pihak Penggugat sebagai Pembeli dan pihak Tergugat sebagai Penjual, yaitu dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 atas nama Tergugat (AGUS MUSRINGAN);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat didalam Surat Gugatannya yaitu posita angka 5 “ bahwa setelah jual beli dan uang pembayaran di serahkan kepada Tergugat, Tergugat langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1555 a/n : AGUS MUSRINGAN kepada Penggugat, yang pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin dan sekaligus mengurus proses pencoretan/ penghapusan Roya “;

Menimbang, bahwa posita angka 5 tersebut apabila dikaitkan dengan bukti P-8 berupa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 atas nama AGUS MUSRINGAN, ternyata pada kolom Pendaftaran, peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya terdapat catatan bahwa dalam Sertifikat ini dibebani Hak Tanggungan dengan Nomor 1628 / 2006 Peringkat Pertama dengan PPAT HERLIENA, SH., tanggal 06 September 2006, Nomor 522 / 2006 pada Bank Mandiri / PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dan ditanda tangani Kepala Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka didalam obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 atas nama AGUS MUSRINGAN telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2006, dengan melihat Pasal 1 maka terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 telah dijadikan Jaminan dalam utang piutang antara Debitur (AGUS MUSRINGAN) dengan Kreditur (PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk), serta dengan mengingat Pasal 22 tentang pencoretan Hak Tanggungan maka terhadap Sertifikat Nomor 1555 ternyata belum dicoret oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, sehingga pembebanan Hak Tanggungan masih melekat terhadap Sertifikat ini;

Menimbang, bahwa dengan melihat hal tersebut diatas, maka terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1555 masih ada pihak lain yang berkompeten dan memiliki hubungan hukum dalam hal utang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik yaitu pihak PT. BANK MANDIRI sebagaimana telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;

Menimbang, bahwa dengan mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 200 K / Pdt / 1988, tanggal 27 September 1990 dengan kaidah hukum bahwa pemilik rumah yang telah memberi kuasa dengan mengingat

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pentingnya kedudukan dalam jual beli maka harus menarik pihak tersebut sebagai Tergugat, apabila tidak maka gugatan tersebut adalah tidak lengkap;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Gugatan Penggugat ternyata tidak mencantumkan pihak PT. BANK MANDIRI sebagai pihak Tergugat, maka Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Gugatan yang demikian adalah tidak lengkap atau kurang pihak, oleh karena itu dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard;

Menimbang, bahwa biaya perkara pada prinsipnya dibebankan kepada pihak yang dikalahkan, oleh karena Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka dibebankan kepada pihak Penggugat yang jumlahnya akan dicantumkan di Amar Putusan (Pasal 192 dan 193 Rbg);

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak hadir selama dipersidangan, maka Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima 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 (KUHP) khususnya Pasal 1313, 1320, 1457, 1473, 1513, 613 s/d 624, Undang-Undang Jual Beli Barang (The Sale Goods Act 1893), Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. serta peraturan perUndang-Undangan lainnya yang bersangkutan; -----

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini, sampai dengan saat ini telah diperhitungkan sejumlah Rp491.000,- (empat ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Rabu, tanggal 9 Februari 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 16 Februari 2022 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh ARIS BAWONO LANGGENG, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan didampingi SUTISNA SAWATI, SH. dan FIDIYAWAN SATRIANTORO, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu FULITZER PURBA, S. Sos. sebagai Panitera Pengganti dan dihadapan Kuasa Penggugat dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis :

1. SUTISNA SAWATI, SH.

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.300.000,-
4. PNBP Relaa.....	Rp. 20.000,-
5. Meterai	Rp. 10.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Pengandaan	Rp. 21.000,-

J U M L A H

Rp.491.000,-

(empat ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah)

Halaman 14 dari 14Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/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)

Halaman 14