



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HERU RIYANTO, Umur : 42 Tahun, lahir di Blora pada tanggal 09-11-1979, agama Islam, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Bontoduri Raya No. 19 Kelurahan Mannuruki, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar -----
-----selanjut disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **ANDI HASRUNI, SH.,MH.,C.Me dan SULFITRAH, SH**, Advokat & Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum ANDI HASRUNI & PARTNER, **advocat& mediator.**, beralamat di Jalan Abd. Dg. Sirua/Paropo 2 No. 2a, Kelurahan Paropo, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 16 Juli 2021 dengan Reg. No. 181/Kp-Pdt/HK/VII/2021/PN.Sgm;

M E L A W A N

1. **ABOSTAM**, bertempat tinggal di Jl. Bonto Dg. Ngirate No. 37 Kel. Bonto Makkio. Kec. Rappocini. Kota Makassar, selanjutnya disebut **TERGUGAT**;
2. **PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar**,beralamat di Jl.Kajaolalido No.4 Makassar, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa**, beralamat di Jl. Andi Mallombassang No.65 Sungguminasa Gowa, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Dalam hal ini Turut Tergugat II diwakili oleh kuasanya **M.SALEH LABEDA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 30 Juli 2021 dengan Reg. No.192/KP-Pdt/HK/VIII/2021/PN.Sgm;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 12 Juli 2021, Nomor: 46/Pen.Pdt.G/2021/PN Sgm tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 12 Juli 2021, Nomor: 25/Pen.Pdt.G/2021/PN Sgm tentang penetapan hari persidangan terhadap perkara tersebut ;
3. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa tertanggal 2 November 2021 Nomor: 46/Pdt.G/2021/PN.Sgm, tentang penetapan pergantian salah satu anggota majelis dikarenakan adanya mutasi ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 12 Juli 2021 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Tergugat** membeli 2 (dua) unit rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 & 8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa sebagaimana terurai berikut:
 1. Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM, yang mana sebelumnya adalah hasil pemisahan Sertifikat dari Hak Milik No. 00718/Romangpolong tercatat atas nama H. Andi Riswan dan dibalik nama ke atas nama ABOSTAM oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 700/2010 Tanggal 15/10/2010 yang dibuat oleh TRISNAWATY NADIR, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gowa
 2. Dan Blok A No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498,

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM. yang mana sebelumnya adalah hasil pemisahan Sertifikat dari Hak Milik No. 00718/Romangpolong tercatat atas nama H. Andi Riswan dan dibalik nama ke atas nama ABOSTAM oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 701/2010 Tanggal 15/10/2010 yang dibuat oleh TRISNAWATY NADIR, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gowa

2. Bahwa untuk pembayaran 2 (dua) unit rumah tinggal a quo, **Tergugat** telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 00004-01-05-000731-3 tertanggal 15 Oktober 2010 dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, yang berkedudukan di Kota Makassar, dihadapan Trisnawaty Nadir, SH., Notaris di Kabupaten Gowa, dengan total utang Pokok (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya) sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya oleh para pihak disebut Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;
3. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Direksi nomor 36 tanggal 14 Mei 2007, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar bertindak mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat Di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak selaku Kreditur;
4. Bahwa dalam rangka pengamanan dan pengelolaan kekayaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pembayaran kewajiban terhadap adanya kewajiban pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., maka Asset Management Division Area 4 KC Makassar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melakukan Pengalihan Piutang, dan salah satu Piutang debitur yang dialihkan diantaranya adalah atas nama **Tergugat**;
5. Bahwa **Tergugat** telah Wanprestasi dan sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada **Turut Tergugat I** yang terdiri atas Utang Pokok dan Utang

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

Bunga, dengan total sebesar Rp. 1.290.673.024 (satu milyar dua ratus Sembilan puluh juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu dua puluh empat rupiah);

6. Bahwa **Turut Tergugat I** telah berusaha memperingatkan, memanggil, dan menghubungi **Tergugat** melalui Surat, Telepon, maupun kunjungan langsung ke rumah **Tergugat**, tetapi **Tergugat** tidak pernah memenuhi panggilan **Turut Tergugat I**;
7. Bahwa **Turut Tergugat I** juga telah memperingatkan dan memanggil **Tergugat** melalui surat kabar harian Koran Rakyat Sulsel tertanggal 07 April 2021, tetapi **Tergugat** juga tidak pernah memenuhi panggilan **Turut Tergugat I**;
8. Bahwa oleh karena saat ini Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat** telah berstatus Macet, dan tidak ada kejelasan dari **Tergugat** tentang kapan dan bagaimana **Tergugat** menyelesaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat**, maka **Turut Tergugat I** melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama **Tergugat**, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama **Tergugat** (Cessie), beserta jaminannya kepada **Penggugat**, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar;
9. Bahwa dengan ditandatanganinya dan atau disepakatinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**;
10. Bahwa dari hasil jual beli piutang a quo, **Penggugat** menerima dan memperoleh Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama ABOSTAM, beserta dokumen penting lainnya yang terkait. **dan** Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM beserta dokumen penting lainnya yang terkait ;

11. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**, sehingga secara yuridis **Penggugat** berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari **Turut Tergugat I** dalam mengajukan permohonan pengalihan hak dan atau balik nama terhadap :

1. Sertipikat Hak Milik no. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM,

2. Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM.;

12. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**, maka selanjutnya Penggugat melakukan penagihan kepada Tergugat agar segera melunasi kewajibannya kepada Penggugat secara berturut-turut melalui surat Peringatan I pada tanggal 27 Mei 2021, Surat Peringatan II

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

pada tanggal 16 Juni 2021, dan Surat Peringatan III pada tanggal 23 Juni 2021 akan tetapi tidak berhasil;

13. Bahwa **Penggugat** mengajukan Gugatan agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo di Pengadilan Negeri Sungguminasa dapat memberikan putusan yang salah satu amarnya menyatakan memerintahkan **Turut Tergugat II** untuk melakukan proses balik nama terhadap:

1. Sertipikat Hak Milik no. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**),
2. Dan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**);

ke atas nama **HERU RIYANTO (Penggugat)**, mengingat Turut Tergugat I telah menjual kepada Penggugat piutang yang tercatat atas nama **Tergugat**, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama **Tergugat** (Cessie), beserta jaminannya dengan harga sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), dan **telah dibayar lunas oleh Penggugat**, sebagaimana dijelaskan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, sehingga **Penggugat** dapat dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A NO. 7 & 8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa yang mana :

1. Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM
(Tergugat)

2. Dan Blok A No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat).

14. Bahwa sebagai bahan referensi dan bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo, berikut kami sampaikan beberapa landasan hukum untuk dilakukannya Jual Beli Piutang dan Pemindahan dan atau Pengalihan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan, diantaranya :

- a) Pasal 1533 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :
"Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya seperti penanggungan, hak istimewa dan hipotik".
- b) Pasal 55 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 55

- 1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.*
- 2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.*
- c) Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- Pasal 125
- 1) *Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*
 - 2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*
 - a) *salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;*
 - b) *sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;*
 - c) *identitas pemohon.*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, untuk memeriksa, dan mengadili, serta memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa **Penggugat (HERU RIYANTO)** adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat) **DAN** No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat).

5. Memerintahkan kepada **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (Turut Tergugat II)** untuk melakukan proses balik nama terhadap:
 1. Sertipikat Hak Milik no. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, dari yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**), keatas nama HERU RIYANTO (**Penggugat**)
 2. **Dan** Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, dari yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**), keatas nama HERU RIYANTO (**Penggugat**)
6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**) ke atas nama **HERU RIYANTO (Penggugat) DAN** No. 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (**Tergugat**) keatas nama HERU RIYANTO (**Penggugat**)

7. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat datang kuasanya tersebut dan Turut Tergugat II datang kuasanya, sedangkan Tergugat serta Turut Tergugat I tidak datang menghadap di persidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap di persidangan sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim berdasarkan Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu Penggugat dan Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim berdasarkan Penetapan tertanggal 2 November 2021, Nomor: 46/Pdt.G/2021/PN.Sgm telah menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa yaitu Yenny Wahyuningtyas Puspitowati, S.H., sebagai Mediator dan telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil (surat pernyataan kegagalan hasil proses mediasi terlampir dalam berkas perkara ini);

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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)



DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kabur

Bahwa segala dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya adalah gugatan yang kabur adanya, dikatakan demikian oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa *in casu* Turut Tergugat II, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata dan berdasar hukum atas segala dalil gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut kabur adanya sehingga dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Turut Tergugat II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat di dalam persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli No. 700/2010 tanggal 15 Oktober 2010 oleh Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H. tentang jual beli tanah dan bangunan antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abostam dengan Haji Andi Riswan yang terletak di Villa Mandiri Blok A No. 07 Romang Polong, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-1;

2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 701/2010 tanggal 15 Oktober 2010 oleh Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H. tentang jual beli tanah dan bangunan antara Abostam dengan Haji Andi Riswan yang terletak di Villa Mandiri Blok A No. 07 Romang Polong, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Antara PT. Bank Tabungan Negara dengan Abostam No. 00004-01-05000731-3, Tanggal 15 Oktober 2010, dalam rangka pembelian dua unit rumah tersebut (bukti P-1 dan P-2) Abostam melakukan Akad Kredit di Bank BTN, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 27 tanggal 15 Oktober 2010, antara pihak Abostam (Debitur) dengan Komaruddin (Kreditur, Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Makassar) dihadapan Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H., fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang No.36 No. Debitur 00004-01-05-000731-3, tanggal 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Trisnawaty Nadir, S.H., fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Pengumuman dan Panggilan terhadap debitur yang telah wanprestasi termasuk Abostam salah satunya melalui koran resmi Rakyat Sulsel pada tanggal 7 April 2021, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat pemberitahuan persetujuan pengambil alihan piutang (Cessie) oleh Bank BTN No. 196/MKS/BCRU/IV/2021 tanggal 13 April 2021 kepada Heru Riyanto (Penggugat), fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Bukti Pelunasan pembayaran Cessie oleh Penggugat Heru Riyanto kepada Bank BTN pada tanggal 21 April 2021, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Berita Acara Penerimaan Dokumen No. 05-05-21/4010520210505000001 tanggal 5 Mei 2021 menjelaskan tentang pihak Bank BTN menyerahkan dokumen kepada pihak pembeli Heru Riyanto (Penggugat) berupa Akta Jual Beli, Surat Pengakuan Hutang, SKMHT, Sertifikat Hak Milik, Perjanjian Kredit, IMB, fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-9;

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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. Fotokopi Akta Pengalihan Hak atas tagihan (Cessie) No. 46 tanggal 27 April 2021 oleh pihak Bank BTN kepada Heru Riyanto (Penggugat), fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tanggal 27 April 2021 oleh pihak Bank BTN kepada Heru Riyanto (Penggugat), fotokopi sesuai aslinya, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1498 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 8 seluas 137 m2 (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, sertifikat tersebut masih atas nama Abostam (Tergugat), fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1501 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 7 seluas 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi) Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, sertifikat tersebut masih atas nama Abostam (Tergugat), fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Somasi Pertama, tertanggal 27 Mei 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 31 Mei 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Somasi Kedua, tertanggal 16 Juni 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 19 Juni 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Somasi Ketiga, tertanggal 23 Juni 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 24 Juni 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, pada Somasi Ketiga Penggugat memberikan tembusan Kepala Otoritas Jasa Keuangan, Kepala Bank BTN, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Gowa, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-16;

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi meterai secukupnya, sehingga secara formalitas dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II di dalam persidangan telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1498/Romangpolong/2012, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda T.T.II-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1069/Romangpolong/2010, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda T.T.II-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1501/Romangpolong, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda T.T. II-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Ukur Nomor 1080/2010, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda T.T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi meterai secukupnya, sehingga secara formalitas dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat II masing-masing tidak mengajukan Saksi,

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Desember 2021 dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa kemudian untuk membuat jelas atau terangnya dalil gugatan telah pula diadakan Pemeriksaan Setempat ke lokasi yang terkait dengan gugatan pada hari Rabu, 22 Desember 2021 yang terletak di Perumahan Villa Mandiri terhadap 2 (dua) unit rumah tinggal pada Blok A No. 7 & No.8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa.

Menimbang, bahwa mengenai hasil dan gambar obyek sengketa secara lengkap termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan dianggap telah termuat dalam Putusan serta turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri sebelum menilai pokok perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Turut Tergugat II apakah beralasan atau tidak secara hukum;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan alasan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya tertanggal 23 November 2021 tersebut Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

Gugatan Penggugat kabur

Bahwa segala dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya adalah gugatan yang kabur adanya, dikatakan demikian oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa *in casu* Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat tidak mengajukan Replik ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan penggugat yang kabur, apabila dihubungkan dengan isi gugatan penggugat. Menurut Majelis Hakim, setelah gugatan tersebut dicermati, tentang dalil eksepsi Turut Tergugat II, menurut pertimbangan Majelis Hakim telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana terurai diatas telah nyata bahwa seluruh eksepsi tersebut ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat membeli 2 (dua) unit rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 & 8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa untuk Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM, yang mana sebelumnya adalah hasil pemisahan Sertifikat dari Hak Milik No. 00718/Romangpolong tercatat atas nama H. Andi Riswan dan dibalik nama ke atas nama ABOSTAM oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 700/2010 Tanggal 15/10/2010 yang dibuat oleh TRISNAWATY NADIR, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gowa;
- Bahwa Blok A No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM. yang mana sebelumnya adalah hasil pemisahan Sertifikat dari Hak Milik No. 00718/Romangpolong tercatat atas nama H. Andi Riswan dan dibalik nama ke atas nama ABOSTAM oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 701/2010 Tanggal 15/10/2010 yang dibuat oleh TRISNAWATY NADIR, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gowa;
- Bahwa untuk pembayaran 2 (dua) unit rumah tinggal a quo, **Tergugat** telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 00004-01-05-

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

000731-3 tertanggal 15 Oktober 2010 dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, yang berkedudukan di Kota Makassar, dihadapan Trisnawaty Nadir, SH., Notaris di Kabupaten Gowa, dengan total utang Pokok (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya) sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya oleh para pihak disebut Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Direksi nomor 36 tanggal 14 Mei 2007, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar bertindak mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat Di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak selaku Kreditur;
- Bahwa oleh karena saat ini Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat** telah berstatus Macet, dan tidak ada kejelasan dari **Tergugat** tentang kapan dan bagaimana **Tergugat** menyelesaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama **Tergugat**, maka **Turut Tergugat I** melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama **Tergugat**, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama **Tergugat** (Cessie), beserta jaminannya kepada **Penggugat**, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar;
- Bahwa dengan ditandatanganinya dan atau disepakatinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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)



(Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, maka hak tagih milik **Turut Tergugat I** terhadap utang **Tergugat** telah beralih kepada **Penggugat**, sehingga secara yuridis **Penggugat** berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari **Turut Tergugat I** dalam mengajukan permohonan pengalihan hak dan atau balik nama

Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 s/d P-16, namun tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan bantahan (sangkal) yang didasarkan pada pokoknya dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II;

Untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda TT.II-I sampai dengan T.T.II-4 tanpa mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Turut Tergugat II, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW Indonesia dan Pasal 283 Rbg, maka menurut Majelis Hakim kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Turut Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Turut Tergugat II, sehingga keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi dipersidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :



“Apakah benar tanah dan bangunan obyek sengketa yang dikuasai atas nama Tergugat saat ini, adalah tanah milik Penggugat yang dalam penguasaannya telah dilandasi iktikad baik dan alas hak yang sah?

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan hasil pemeriksaan setempat pada lokasi obyek sengketa (*Plaatselijk Ondenzoek*) yang hasilnya disepakati bersama oleh Penggugat dan Turut Tergugat II, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah perumahan yang terletak di Perumahan Villa Mandiri terhadap 2 (dua) unit rumah tempat tinggal pada Blok A No. 7 & No.8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, dengan batas-batas sebagai berikut:

Rumah No.7, batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Selatan : rumah (pemiliknya tidak tahu);
- Sebelah Timur : rumah nomer 8 obyek sengketa ;
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : rumah (pemiliknya tidak tahu);

Rumah No.8, batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Selatan : rumah (pemiliknya tidak tahu);
- Sebelah Timur : rumah (pemiliknya tidak tahu);
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : rumah nomer 7 obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut hadir Kuasa Hukum Penggugat, menurut Majelis Hakim, terhadap tanah obyek sengketa telah terang dan jelas serta tidak terdapat kekaburan batas. Menurut Majelis Hakim tanah obyek sengketa tersebut telah terang dalam hal lokasi, luas dan batas-batasnya dengan berpedoman pada hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dan untuk itu Majelis Hakim akan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan petitum dari gugatan Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-16;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-13 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1501 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 7 seluas 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, sertifikat tersebut masih atas nama Abostam (Tergugat) dan bukti Surat tertanda P-12 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1498 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 8 seluas 137 m2 (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, sertifikat tersebut masih atas nama Abostam (Tergugat) dimana Turut Tergugat II juga mengakui hal ini sebagaimana tercantum bukti T.T.II-1 dan T.T.II-3 yang dilengkapi masing-masing Surat Ukur dari BPN Kabupaten Gowa (bukti tertanda T.T.II-2 dan T.T.II-4);

Menimbang, bahwa bukti P-9 yaitu Surat Berita Acara Penerimaan Dokumen No. 05-05-21/4010520210505000001 tanggal 5 Mei 2021 menjelaskan tentang pihak Bank BTN telah menyerahkan dokumen kepada pihak pembeli Heru Riyanto (Penggugat) berupa Akta Jual Beli, Surat Pengakuan Hutang, SKMHT, Sertifikat Hak Milik, Perjanjian Kredit, IMB, dalam hal ini berkaitan dengan bukti P-13 dan P-12 tentang Sertifikat Hak Milik atas 2 (unit) rumah di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 & No.8 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa,;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 yaitu: Fotokopi Akta Jual Beli No. 700/2010 tanggal 15 Oktober 2010 oleh Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H. tentang jual beli tanah dan bangunan antara Abostam dengan Haji Andi Riswan yang terletak di Villa Mandiri Blok A No. 07 Romang Polong, Fotokopi Akta Jual Beli No. 701/2010 tanggal 15 Oktober 2010 oleh Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H. tentang jual beli tanah dan bangunan antara Abostam dengan Haji Andi Riswan yang terletak di Villa Mandiri Blok A No. 07 Romang Polong, (diberi tanda P-2); Fotokopi Perjanjian Kredit Antara PT. Bank Tabungan Negara dengan Abostam No. 00004-01-05000731-3, Tanggal 15 Oktober 2010, dalam rangka pembelian dua unit rumah tersebut (bukti P-1 dan P-2) Abostam melakukan Akad Kredit di Bank BTN, (diberi tanda P-3); Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 27 tanggal 15 Oktober 2010, antara pihak Abostam (Debitur) dengan Komaruddin (Kreditur, Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Makassar) dihadapan Notaris & PPAT Trisnawaty Nadir, S.H., (diberi tanda P-4); Fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang No.36 No. Debitur 00004-01-05-000731-3, tanggal 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Trisnawaty Nadir, S.H.,(diberi tanda P-5);

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

Fotokopi Pengumuman dan Panggilan terhadap debitur yang telah wanprestasi termasuk Abostam salah satunya melalui koran resmi Rakyat Sulsel pada tanggal 7 April 2021 (diberi tanda P-6) dan Fotokopi Surat pemberitahuan persetujuan pengambil alihan piutang (Cessie) oleh Bank BTN No. 196/MKS/BCRU/IV/2021 tanggal 13 April 2021 kepada Heru Riyanto (Penggugat) (diberi tanda P-7); Terhadap bukti surat-surat tersebut mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa benar adanya pengalihan Debitur atas nama Abostam (Tergugat) yang wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertanda P-8 yaitu bukti Pelunasan pembayaran Cessie oleh Penggugat Heru Riyanto kepada Bank BTN pada tanggal 21 April 2021, dan bukti surat tertanda P-9 yaitu Fotokopi Surat Berita Acara Penerimaan Dokumen No. 05-05-21/4010520210505000001 tanggal 5 Mei 2021 menjelaskan tentang pihak Bank BTN menyerahkan dokumen kepada pihak pembeli Heru Riyanto (Penggugat) berupa Akta Jual Beli, Surat Pengakuan Hutang, SKMHT, Sertifikat Hak Milik, Perjanjian Kredit, IMB, kedua bukti surat tersebut membuktikan adanya penyerahan dokumen kepemilikan atas obyek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda P-14 yaitu Surat Somasi Pertama, tertanggal 27 Mei 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 31 Mei 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, Fotokopi Surat Somasi Kedua, tertanggal 16 Juni 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 19 Juni 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-15; dan Fotokopi Surat Somasi Ketiga, tertanggal 23 Juni 2021 beserta bukti pengiriman melalui pos Indonesia pada tanggal 24 Juni 2021 oleh Pihak Penggugat kepada Tergugat, berisi tentang agar pihak Tergugat segera menyelesaikan tunggakan kepada Penggugat, pada Somasi Ketiga Penggugat memberikan tembusan Kepala Otoritas Jasa Keuangan, Kepala Bank BTN, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Gowa, fotokopi tersebut sesuai aslinya, diberi tanda P-16; Bahwa bukti Somasi ke-1, ke-2 dan ke-3 tersebut menguatkan dalil bahwa benar Tergugat tidak mampu menyelesaikan pembayaran kreditnya terhadap 2 (dua) unit rumah yang menjadi obyek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar Penggugat merupakan pemilik atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Mandiri terhadap 2 (dua) unit rumah tinggal pada Blok A No. 7 seluas 138 M²

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

(seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, dan rumah No.8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498 Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa,

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut di atas. Hakim berpendapat telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti tersebut yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian Penggugat, sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa telah ternyata sanggup dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan dasar kepemilikan Penggugat atas rumah yang terletak di Perumahan Villa Mandiri terhadap 2 (dua) unit rumah tempat tinggal pada Blok A No. 7 & No.8 di Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa yaitu melalui proses jual beli piutang dan melalui proses pengalihan piutang (Cessie) dengan Turut Tergugat I sehingga dengan demikian petitum pada poin ke-2, ke-3, dan ke-4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum pada poin ke-5 yaitu memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa selanjutnya disebut Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama/Pengalihan Tanda Bukti Sertifikat Hak Milik No. 1501 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 7 seluas 138 m² (seratus tiga puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa bukti tertanda P-13, dan bukti Surat tertanda P-12 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1498 tanggal 30 Oktober 2012 adalah letak objek Blok A No. 8 seluas 137 m² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) Kelurahan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, masing-masing sertifikat tersebut atas nama Abostam (Tergugat) menjadi atas nama HERU RIYANTO (Penggugat), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 01080/ROMANGPOLONG/2010 dan Surat ukur No.01069/ROMANGPOLONG/2010 telah bersesuaian dengan hukum serta tidak pula dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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

Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat) ke atas nama HERU RIYANTO (Penggugat) DAN No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat) ke atas nama HERU RIYANTO (Penggugat), sehingga petitum nomor 6 (enam) tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 (tujuh) gugatan Penggugat yaitu Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini. Menurut pertimbangan Majelis Hakim, oleh karena Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya khususnya tentang alas hak Penggugat atas tanah dan bangunan obyek sengketa, maka Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 192 RBg, Tergugat dan turut Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, dengan demikian cukup alasan mengabulkan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, hal ini sekaligus menjawab petitum gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana petitum ke-1 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu memperbaiki sekedar perbaikan redaksional petitum gugatan Penggugat secukupnya, sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini hal ini sesuai pula petitum tentang *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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 Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Mengingat, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), BW Indonesia/KUHPerdara, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) atau Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa **Penggugat (HERU RIYANTO)** adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat) **DAN** No. 8 seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, tercatat atas nama ABOSTAM (Tergugat).
5. Memerintahkan kepada **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (Turut Tergugat II)** untuk melakukan proses balik nama terhadap:
 1. Sertipikat Hak Milik no. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa seluas 138 M²

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



(seratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, dari yang semula tercatat atas nama ABOSTAM **(Tergugat)**, keatas nama HERU RIYANTO **(Penggugat)**

2. **Dan** Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, dari yang semula tercatat atas nama ABOSTAM **(Tergugat)**, keatas nama HERU RIYANTO **(Penggugat)**

6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 45 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 46 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Mandiri Blok A No. 7 seluas 138 M² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1501, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM **(Tergugat)** ke atas nama **HERU RIYANTO (Penggugat) DAN No. 8** seluas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1498, Kelurahan Romangpolong Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 30 Oktober 2012, yang semula tercatat atas nama ABOSTAM **(Tergugat)** keatas nama **HERU RIYANTO (Penggugat)**

7. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat sebesar Rp. 2.975.000,-
(dua juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari SENIN tanggal 17 Januari 2022, oleh kami, Raden Nurhayati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ibnu

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rusydi,S.H., dan Benjamin,S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 46/Pdt.G/2021/PN.Sgm tanggal 2 November 2021, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 25 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Tenriawaru Akil,S.H.,MH Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sungguminasa, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Raden Nurhayati,S.H.,MH

1. Ibnu Rusydi, S.H.

2. Benjamin,S.H

Panitera Pengganti

Tenriawaru Akil, S.H.MH

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Sgm

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)



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp. 30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
3. Proses	:	Rp. 145.000,00;
4. PNBP	:	Rp. 10.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.1.450.000,00;
6. PNBP Panggilan.....	:	Rp. 10.000,00;
7. Pemeriksaan setempat(PS)....	:	Rp.1.300.000,00;
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,00
9. Materai	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	Rp.2.975.000,00;

(dua juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)