



**PUTUSAN**

**Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. SUGIYONO**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar Perum. BIP Blok F9 Rt.28 Kel. Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rizky Hidayat, S.H. Mkn, Akhmad Ideriani, S.H., Eka Nugroho Hadi Prajoso, S.H. Advokat dari Law Office Justice 4 All & Partners yang berkantor di Jalan Pandan Sari No.18 RT.5 RW.1, Kelurahan Teluk Dalam, Kota Banjarmasin berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 2 Agustus 2022 dibawah register Nomor 133/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB, selanjutnya disebut sebagai .....

**Penggugat;**

Lawan

**INSINYUR MUHAMMAD HALIL**, dahulu bertempat tinggal bertempat tinggal Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai .....

**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Peggugat;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Peggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Peggugat dengan Surat Gugatan tanggal 20 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 21 Juli 2022 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Peggugat memiliki seorang teman yang bernama **SOETARNO** yang tinggal di wilayah Kelurahan Sungai Ulin, Peggugat sempat minta rekomendasi kepada temannya tersebut mengenai rumah yang akan dijual di daerah tempat tinggal teman Peggugat tersebut dikarenakan Peggugat

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb*



berniat untuk pindah ke daerah Kota Banjarbaru; (namun hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal/ keberadaannya);

2. Bahwa teman Penggugat memberitahukan kepada Penggugat jika ada 1 (satu) unit rumah di atas sebidang tanah yang berada di dekat rumahnya akan dijual (rumah tinggal Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik NO : 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** dengan luas 140m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) yang mana **Dahulu** beralamat di Kel.Sungai Ulin Kec.Banjarbaru Utara Kab.Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kel.Sungai Ulin Kec.Banjarbaru Utara Kota.Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan (alamat tersebut sesuai dengan Sertifikat dan letak obyek saat ini);
3. Bahwa Penggugat bersama dengan temannya tersebut mendatangi objek rumah tersebut diatas yang merupakan kediaman Tergugat pada saat itu (namun hingga saat ini keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal/ keberadaannya). setelah bertemu dengan Tergugat kemudian bersama-sama memeriksa keadaan bangunan dan keabsahan surat menyurat atas objek tersebut di atas Penggugat tertarik untuk membeli rumah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik NO : 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** dengan luas 140m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi);
4. Bahwa Tergugat menawarkan harga obyek rumah tersebut diatas sebesar Rp.137.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Tujuh Juta Rupiah) kepada Penggugat dan disepakati oleh Penggugat disaksikan oleh teman Penggugat yang bernama **SOETARNO**;
5. Bahwa jual beli sebuah rumah tinggal diatas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No: 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** di lakukan Penggugat dan Tergugat di Banjarbaru pada tanggal 04 Juni 2015 dan pembayaran dilakukan secara cash/tunai dengan harga sesuai yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat yaitu Rp. 137.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Tujuh Juta Rupiah);
6. Bahwa setelah jual beli dan uang pembayaran di serahkan kepada Tergugat, Tergugat langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik No: 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** kepada Penggugat, yang pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional ) Kota Banjarbaru;

*Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. 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 dengan ukuran luas tanah 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang dahulu terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kabupaten Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :  
Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :
    - Batas Utara : Yadi
    - Batas Timur : Ahul
    - Batas Selatan : Jalan Komplek
    - Batas Barat : Haji Saleh
8. Bahwa setelah proses jual beli diatas, maka secara langsung penguasaan rumah tinggal (obyek jual beli) diatas tanah seluas 140m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** telah beralih ke Penggugat sebagai pemilik baru dan pada saat itu juga langsung ditempati oleh Penggugat selaku pemilik baru hingga saat ini;
9. Bahwa setelah menerima Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL**, Penggugat belum sempat melakukan proses balik nama, dikarenakan pada saat itu Tergugat masih mengurus pekerjaan diluar kota Banjarbaru, namun Tergugat pernah berjanji secara langsung (lisan) untuk membantu pemenuhan syarat administrasi perihal pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang sebelumnya atas nama Tergugat (**INSINYUR MUHAMMAD HALIL**) ke pemilik baru yaitu nama Penggugat (**H. SUGIYONO**) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;
10. 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

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL**, dan telah dibayar lunas setiap tahunnya oleh Penggugat;

11. Bahwa pada saat ini Penggugat ingin mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** , 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 dan Kantor Kelurahan sekitar lingkungan Tergugat 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, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru, Tergugat masih belum diketahui keberadaan atau tempat tinggalnya;
12. Bahwa perihal balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang hingga saat ini masih tertunda, maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara *De Facto* sebuah rumah diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam poin no. 7 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;
13. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL**, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** dan menggantinya ke nama **H. SUGIYONO** (Penggugat), maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek sesuai Sertifikat Hak Milik No. 8376;
14. 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 (*Uitvoerbarr 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 :

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang dahulu terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kabupaten Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :  
Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :
    - Batas Utara : Yadi
    - Batas Timur : Ahul
    - Batas Selatan : Jalan Komplek
    - Batas Barat : Haji Saleh
4. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang saat ini dalam penguasaan Penggugat;
5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 8376 yang sebelumnya atas nama **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** (Tergugat) dirubah/ dibalik nama menjadi **H. SUGIYONO** (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, 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**

*Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb*



Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Penggugat hadir sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 26 Juli 2022, 15 Agustus 2022, 14 September 2022 dan 15 September 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka perdamaian melalui mediasi antara kedua belah pihak tidak dapat diupayakan oleh Majelis Hakim dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Provinsi Kalimantan Selatan Kota Banjarmasin NIK 3329031008580002 atas nama H. SUGIYONO diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 005/SK/RT.011/RW.003/2022 tanggal 19 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Lurah Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 100/021/Pem/Kel.SU tanggal 19 Juli 2022 yang dikelurakan oleh Lurah Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kuitansi tanggal 4 Juni 2015 untuk pembayaran 1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah berukuran 10x14 m yang berlokasi di Perumahan Permata Hijau Blok F No 12 RT 011/RW 003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara dari H. Sugiyono kepada Insinyur Muhammad Halil sejumlah Rp137.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2022, tahun 2021, 2020, 2019, 2018 Nomor SPPT 63.72.031.004.005.0099.0 tanggal 11 Juli 2022, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 8376 Kelurahan Sungai Ulin atas nama pemegang hak Insinyur Muhamad Halil, diberi tanda P-6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 hanya ditunjukkan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu:

## 1. Saksi Soetarno di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan hari ini karena Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sehubungan dengan tanah yang dibeli oleh penggugat dari Tergugat namun tidak dapat dilakukan balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sekitar tahun 2015 Sewaktu anak Saksi sekolah di SMK Kehutanan di Samarinda, kebetulan Penggugat bertanya kepada Saksi karena ia sedang mencari rumah untuk ditinggali di daerah tempat tinggal Saksi di Banjarbaru karena Kakak dari Penggugat tinggal di Banjarbaru. Sehingga karena sepengetahuan Saksi di dekat rumah Saksi yang terletak di Komp. Permata Hijau, Sungai ulin Kota Banjarbaru terdapat sebuah rumah dan tanah milik Tergugat yang akan dijual, Saksipun menanyakan kepada Penggugat berapa harga jual rumah dan tanah tersebut. Tergugat awalnya meletakkan harga jual Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun kemudian setelah Saksi sampaikan kepada Penggugat, harga tersebut kemudian ditawarkan oleh Penggugat sehingga akhirnya setelah terjadi tawar-menawar, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah dan rumah tersebut dengan harga Rp137.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tinggal di lingkungan tersebut sejak sekitar tahun 2000;
- Bahwa Transaksi jual beli rumah milik Tergugat kepada Penggugat tersebut kemudian terjadi di rumah Saksi pada sekitar tahun 2015;
- Bahwa Rumah dan tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut terletak di Komplek Perumahan Permata Hijau Blok F Nomor 12 RT 11 RW 003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut memiliki ukuran 14x10 M (empat kali sepuluh meter) dan luas 140 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi)
- Bahwa Tanah tersebut memiliki batas-batas antarlain:

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb

#### Disclaimer

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



1. Utara : berbatasan dengan tanah dan rumah milik Yadi;
  2. Timur : berbatasan dengan tanah dan rumah milik Ahul;
  3. Selatan : berbatasan dengan Jalan Komplek;
  4. Barat : berbatasan dengan tanah dan rumah milik Haji Saleh;
- Bahwa Alas Hak atas tanah yang dijual oleh tergugat kepada Penggugat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 8376 yang tidak dapat dilakukan balik namanya oleh Penggugat sehingga Ia mengajukan gugatan ini;
  - Bahwa Saksi menyaksikan atas pembayaran jual beli rumah tersebut yakni Rp137.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) kemudian dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat secara tunai dirumah Saksi setelah Tergugat membuat kuitansi atas pembelian rumah tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat;
  - Bahwa saat transaksi jual beli atas tanah milik Tergugat kepada Penggugat yang terjadi di rumah Saksi tersebut, Tergugat pernah berjanji akan menguruskan balik nama Sertifikat Hak Milik atas rumah dan tanah tersebut, namun kemudian hingga saat ini belum dilaksanakan oleh Tergugat dan Ia hingga saat ini tidak pernah lagi Saksi ketahui keberadaannya;
  - Bahwa Saksi tidak lagi mengetahui keberadaan Tergugat karena setelah Ia menjual rumah kepada Penggugat Saksi tidak ada lagi berkomunikasi dengan Tergugat;
  - Bahwa Penggugat telah mencoba mencari dan menghubungi Tergugat bahkan Penggugat pernah meminta bantuan Saksi untuk mencari keberadaan Tergugat saat ini dan meminta bantuan Ketua RT untuk mencari data tentang Tergugat di kelurahan setempat, namun Saksi dan Ketua RT 11 Sungai Ulin Kota Banjarbaru tersebut tidak berhasil menemukan Tergugat dan Tergugat tidak terdata di Kelurahan Sungai Ulin;
  - Bahwa Sepengetahuan Saksi, Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan rumah tersebut telah dilakukan pembayarannya oleh Penggugat secara rutin tiap tahunnya;
  - Bahwa Saat ini Penggugatlah yang menguasai rumah dan tanah tersebut, namun saat ini Kakak dari penggugat lah yang tinggal dirumah tersebut dan sesekali dikunjungi oleh Penggugat yang saat ini tinggal di Samarinda;
  - Bahwa Rumah dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat kurang lebih sudah 7 (tujuh) tahun sejak tahun 2015 setelah Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut dari Tergugat hingga saat ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, setelah Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut dari Tergugat, tidak ada orang yang mengaku-ngaku sebagai pemilik rumah tersebut selain Penggugat sehingga tidak pernah terjadi sengketa kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat memang sudah tidak tinggal dirumah yang dijualnya kepada Penggugat tersebut dan karena rumah sudah dalam keadaan kosong, maka rumah dan tanah tersebut langsung saat itu juga diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Selain Saksi, yang melihat langsung melihat langsung transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dan saat Penggugat menyerahkan uang pembelian rumah dan tanah tersebut kepada Tergugat, adalah istri Saksi;

## 2. Saksi Mohammad Noor di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan hari ini karena Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sehubungan dengan tanah yang dibeli oleh penggugat dari Tergugat namun tidak dapat dilakukan balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Rumah dan tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut terletak di Komplek Perumahan Permata Hijau Blok F Nomor 12 RT 11 RW 003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dimana Saksi ditunjuk sebagai ketua RT;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT dilingkungan tersebut sejak Maret 2011 hingga saat ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui langsung saat terjadinya jual beli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat dan Saksi mengetahuinya berdasarkan cerita dari Penggugat yang menempati rumah tersebut dan Saksi juga pernah bertanya kepada alm. Haji saleh pemilik rumah disebelah rumah tersebut mengenai siapa pemilik tanah dan rumah sebelum dimiliki oleh Penggugat dan menurut Alm. Haji Saleh, pemilik sebelumnya dari rumah dan tanah milik Penggugat tersebut adalah Tergugat namun kemudian dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa rumah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat namun saat ini Kakak dari penggugat dan keponakan dari Penggugat lah yang tinggal dirumah tersebut dan sesekali dikunjungi oleh Penggugat yang saat ini tinggal di Samarinda;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat telah mencoba mencari keberadaan Tergugat, bahkan Penggugat pernah meminta bantuan Saksi untuk mencari Tergugat dan meminta bantuan Saksi sebagai Ketua RT 11 Kelurahan Sungai Ulin untuk mencari data tentang Tergugat di kelurahan setempat, Saksi tidak berhasil menemukan Tergugat dan Tergugat tidak terdata di Kelurahan Sungai Ulin;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Ketua RT 11 Sungai Ulin, tidak ada orang yang mengaku-ngaku sebagai pemilik rumah tersebut selain Penggugat sehingga tidak pernah terjadi sengketa kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan rumah tersebut telah dilakukan pembayarannya oleh Penggugat secara rutin tiap tahunnya;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan dalam persidangan ini pada tanggal 1 November 2022;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah terkait adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dimana Tergugat dahulu telah menjual 1 (satu) bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 8376 a/n : **INSINYUR MUHAMMAD HALIL** yang dahulu terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kabupaten Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan namun setelah pembayaran dibayar lunas oleh Penggugat dan Penggugat akan melakukan balik nama Sertipikat tanah tersebut, Tergugat sulit

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditemukan, dan sampai saat ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak Penggugat ketahui lagi sehingga Penggugat hingga saat ini kesulitan dalam melakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditetapkan ternyata Tergugat tidak pernah hadir di persidangan atau menunjuk orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan ketidakhadirannya tersebut tidak didasarkan pada suatu alasan yang sah, maka berdasarkan Pasal 149 RBg pemeriksaan perkara dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum mengenai ketidakhadiran Tergugat di persidangan dihubungkan dengan gugatan Penggugat, relaas panggilan sidang yang sudah dijalankan secara patut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku maka haruslah dianggap bahwa Tergugat telah diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan baik bukti surat maupun bukti Saksi-Saksi merupakan bukti permulaan yang cukup serta dengan tidak hadirnya Tergugat mengajukan jawaban atau bantahan terhadap gugatan Penggugat maka dalil Penggugat harus dianggap telah menjadi tetap sehingga harus dikabulkan yaitu **petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5**, sedangkan terhadap petitum selebihnya akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 6** yang menyatakan putusan serta merta/ dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1978, tanggal 1 April 1978, Penggugat tidak memiliki alasan yang sifatnya eksepsionil dan memenuhi syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yang mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang menekankan “*adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai*

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama” maka petitum ke-6 harus ditolak;*

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 7** yang menetapkan biaya perkara menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sehingga terhadap **petitum angka 1** gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas obyek jual beli berikut ini :

- 1 (satu) bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan ukuran luas tanah 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No: 8376 a/n: INSINYUR MUHAMMAD HALIL yang dahulu terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kabupaten Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dan saat ini alamat tersebut menjadi Jl. Ir. P.M. Noor Komplek Perumahan Permata Hijau, Blok F No.12 Rt.011 Rw.003 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan, Adapun batas-batas nya dahulu diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas I s/d VI dari kayu ulin dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Yadi

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Timur : Ahul
  - Batas Selatan : Jalan Komplek
  - Batas Barat : Haji Saleh
5. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 8376 a/n : INSINYUR MUHAMMAD HALIL yang saat ini dalam penguasaan Penggugat;
  6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertipikat Hak Milik No. 8376 yang sebelumnya atas nama INSINYUR MUHAMMAD HALIL (Tergugat) dirubah/ dibalik nama menjadi H. SUGIYONO (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.528.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah)
  8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Selasa, 1 November 2022 oleh **Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Sukmandari Putri, S.H.** dan **Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 21 Juli 2022, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 8 November 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota dibantu oleh **Hairatun Naemma, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sukmandari Putri, S.H

Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H., M.H.

Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bjb



Hairatun Naemma, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	50.000,00
3. Panggilan Sidang + PNBP	: Rp	1.640.000,00
4. Pemeriksaan Setempat+ PNBP	: Rp	788.000,00
5. Meterai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi	: Rp	10.000,00 +
Jumlah	: Rp	2.528.000,00

(dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah)