



P U T U S A N
Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Bety Susanti, S.Pd, bertempat tinggal di Jl. Nakula V No. 71 Komp. BPP RT 026 RW 003 Kelurahan pemurus dalam Kecamatan Banjarmasin selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Noldy Saerang, bertempat tinggal di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sebagai **Tergugat**;

PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Cabang Banjarmasin, bertempat tinggal di Jl. R.E Martadinata No. 4 Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Kel. Kertak Baru Ilir, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 13 Mei 2022 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik awal atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala.
2. Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah dan rumah dengan cara Over kredit kepada Tergugat tersebut dan pada awalnya pada tahun 2008

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat membeli sebidang tanah dan rumah yang terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala dengan luas tanah dan bangunan dengan Tipe T.42 Luas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang berbatasan :

Sebelah Utara : berbatasan dengan salsiah

Sebelah Barat : berbatasan dengan agus sutiono

Sebelah Selatan : berbatasan dengan khairul ambya (ketua RT)

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan utama

Terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterima oleh Turut Tergugat.

3. Bahwa tanah tersebut di peroleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, pada tanggal 15 Desember 2010 Tergugat menjual rumah kepada Penggugat yang tertelak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala, Dengan harga Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) dan penggugat bersedia melanjutkan cicilan perbulan Rp. 753.000,- (Tujuh Ratus Lima Tiga Ribu Rupiah).
4. Bahwa setelah jual beli tanah beserta bangunan rumah di atasnya tersebut, penggugat dan tergugat menyepakati jika Penggugat bersedia membayar sisa cicilan kredit rumah tersebut setiap bulan nya, Penggugat membayar cicilan nya sejak bulan Januari 2011 sampai dengan 22 April 2022 yang di nyatakan lunas oleh Bank KPR-BTN.
5. Bahwa tanah dan bangunan rumahnya yang Penggugat beli dari Tergugat telah dikuasai dan dimiliki Penggugat sampai sekarang.
6. Bahwa oleh karena terjadinya transaksi over kredit antara Penggugat dan Tergugat maka Penggugat meneruskan pembayaran cicilan KPR tersebut kepada Turut Tergugat sampai dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat pada 22 April 2022 sehingga dengan demikian Penggugat berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala.
7. Bahwa Penggugat kesulitan mencari Tergugat untuk melakukan akad jual beli tanah dan bangunan tersebut secara resmi di hadapan Notaris/PPAT antara Tergugat dengan Penggugat diketahui oleh Turut Tergugat karena sejak januari 2013 sampai sekarang tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, padahal pada saat itu Penggugat belum sempat mengurus surat-surat PPAT serta balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut.

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

8. Bahwa walaupun Penggugat telah membayar cicilan KPR sampai dengan lunas namun yang tercatat sebagai Debitur dalam perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat adalah Tergugat, oleh karenanya surat-surat kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat dan Tergugat tidak di ketahui lagi keberadaannya maka Penggugat Kesulitan untuk mengambil surat-surat tanah dan bangunan tersebut yang ada pada Turut Tergugat.
9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah menyatakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah membawa kerugian pada diri Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dan telah melaksanakan dengan sungguh-sungguh apa yang menjadi kewajiban penggugat selama ini.
10. Bahwa berdasarkan posita nomor 9 di atas, Penggugat sudah selayaknya memiliki hak untuk mengambil bukti-bukti surat serta sertifikat tanah berikut bangunan KPR-BTN tersebut pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Banjarmasin (Turut Tergugat).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat yang dipanggil secara patut tidak hadir dipersidangan.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan sah jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala, secara over kredit tertanggal 15 Desember 2010 dengan luas tanah 261 M², dengan batas-batas tanah :
Sebelah Utara: berbatasan dengan salsiah
Sebelah Barat: berbatasan dengan agus sutiono
Sebelah Selatan: berbatasan dengan khairul ambya (Ketua RT)
Sebelah Timur: berbatasan dengan jalan utama
4. Menyatakan sah milik Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala, secara over kredit tertanggal 15 Desember 2010 dengan luas tanah 261 M², dengan batas-batas tanah :
Sebelah Utara: berbatasan dengan salsiah
Sebelah Barat: berbatasan dengan agus sutiono
Sebelah Selatan: berbatasan dengan khairul ambya (Ketua RT)

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

Sebelah Timur: berbatasan dengan jalan utama

5. Memerintahkan kepada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Banjarmasin (Turut Tergugat) Untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat.
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus jual beli di PPAT serta proses balik nama Sertipikat menjadi atas nama Penggugat (BETY SUSANTI, S.Pd).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau:

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana Relaas Panggilan Sidang Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh tanggal 17 Mei 2022, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 718 RBg/390 ayat (3) HIR dilakukan panggilan umum sebagaimana Relaas Panggilan Sidang Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh tanggal 6 Juni 2022 dan Relaas Panggilan Sidang Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh tanggal 5 Juli 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, perkara ini termasuk dalam sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi dan oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotokopi kuitansi pembelian over kredit satu buah rumah di komplek Keruwing Indah Handil Bakti Jalur XIV No. 26 dan sebidang tanah yang ada di sebelahnya rumah, sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang diterima dari Bety Susanti ditandatangani di Banjarmasin tertanggal 15 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor 234/BJM/IV/2022 tertanggal 27 April 2022 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

Banjarmasin kepada Ibu Bety Susanti, yang pada pokoknya menyatakan bahwa kewajiban atas kredit debitur PT BTN Kantor Cabang Banjarmasin atas nama Noldy Saerang telah terselesaikan seluruhnya sehingga saat ini tidak ada Tunggakan / Lunas, ditandatangani oleh Mustafa Ridha selaku Operation Head dan Fahmi Susvianto selaku Branch Consumer Lending Unit Head, selanjutnya diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti yang disetorkan kepada Noldy Saerang sejumlah Rp 1.335.003,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu tiga rupiah) tertanggal 21 April 2022 dan Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat Bank BTN Cabang G0010 Banjarmasin atas nama Noldy Saerang dengan total Rp 1.335.003,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu tiga rupiah) tertanggal realisasi/lunas 21 April 2022, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Asuransi yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Binagriya Upakara atas nama Debitur Noldy Saerang Nomor Nasabah N491086, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Saryanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) tertanggal 04-02-2011, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp670.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) tertanggal 5-04-2011, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp670.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) tertanggal 25-08-2011, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp2.428.900,00 (dua juta empat ratus dua puluh delapan ribu sembilan ratus rupiah) tertanggal 28-06-2011, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp1.753.800,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus rupiah) tertanggal 18-12-2012, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp1.535.400,00 (satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu empat ratus rupiah) tertanggal 08-02-2013, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

11. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp4.252.800,00 (empat juta dua ratus lima puluh dua ribu delapan ratus rupiah) tertanggal 08-10-2013, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama penyetor Bety Susanti kepada Noldy Saerang sejumlah Rp781.600,00 (tujuh ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah) tertanggal 06-11-2013, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 m² atas nama pemegang hak Noldy Saerang yang beralamat di kompleks Keruwing Indah Handil Bakti Jalur XIV No. 26, Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-13 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya, kecuali untuk bukti P-13 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

SAKSI 1 PENGGUGAT: KHAIRUL AMBYA

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, dan saksi adalah Ketua RT di lokasi objek sengketa rumah yang terletak di Komp. Keruwing Indah Kel. Semangat Dalam, Kec. Alalak;
- Bahwa Penggugat merupakan tetangga saksi di kompleks tersebut dan Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2010;
- Bahwa Saksi melakukan akad kredit rumah Saksi pada Tahun 2007, sedangkan Pak Noldy Saerang (Tergugat) akad tahun sekitar tahun 2010;
- Bahwa saat ini rumah tersebut kosong tidak ditempati, tapi sudah dimiliki oleh Penggugat Ibu Bety karena sudah di *take over credit* rumah dan bangunan tersebut dari pemilik sebelumnya Pak Noldy (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Pak Noldy saat ini, Pak Noldy hanya tinggal 1 (satu) tahun kemudian ada keluarganya yang meninggal kemudian pak noldy pindah setelah menjual rumahnya pada Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar kabar bahwa Tergugat (Pak Noldy Saerang) menjual tanah dan bangunan miliknya (objek sengketa) kepada Penggugat

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

(Ibu Betty Susanti) dikarenakan Tergugat (Pak Noldy Saerang) ingin kembali ke kampung halamannya;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama pembayaran cicilan yang dilakukan dengan BTN;
- Bahwa sejak dibeli dari Pak Noldy (Tergugat) yang menyicil tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat Bu Bety ke BTN;
- Bahwa Perusahaan yang memfasilitasi kredit terhadap rumah tersebut adalah PT Keruwing Indah;
- Bahwa Saksi juga mencicilnya rumah yang ditempatinya saat ini kepada Bank BTN (Bank Tabungan Negara);
- Bahwa yang Saksi tahu ukuran tanah yang dikredit oleh Penggugat tersebut standarnya ialah 10 m x 15 m, namun rumah yang dibeli Penggugat tersebut ada tanah lebih (hook) disebelahnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat atau perjanjian antara Penggugat (Ibu Betty Susanti) dengan Tergugat (Noldy Saerang) sehubungan dengan jual beli tanah atau pengambilalihan tanah dan bangunan tersebut;
- Saksi tidak tahu apakah Penggugat (Ibu Betty Susanti) saat ini sudah lunas membayar cicilan atau kredit sehubungan dengan tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu besaran cicilan perbulan yang dibayar Penggugat kepada bank;
- Bahwa batas-batas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat (Ibu Betty Susanti), ialah:

Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Aziz

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Agus

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Saksi (Khairul Ambya)

Sebelah Timur : kosong, berbatasan dengan jalan;

- Bahwa standar ukuran masing-masing tanah kaplingan di kkomplek tersebut tersebut adalah 15 m x 10 meter;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat (Ibu Betty Susanty) juga membeli tanah disebelah rumah tersebut, tanah hook kurang lebih ukurannya sebesar 5 m x 15 m;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut antara Tergugat (Pak Noldy Saerang) dengan Turut Tergugat (BTN), namun sertifikat tanah tersebut sedang menjadi jaminan;

SAKSI 2 PENGGUGAT: SYAFARUDDIN

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak kenal Tergugat, dan saksi adalah warga sekitar di lokasi objek sengketa rumah yang terletak di Komp. Keruwing Indah Kel. Semangat Dalam, Kec. Alalak;
- Bahwa Saksi tinggal di Komplek Keruwing tersebut sejak tahun 2011, Saksi adalah tetangga dari Penggugat yang memiliki rumah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saat ini rumah objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong, namun sebelumnya ditempati dan ditinggali oleh anak dari Penggugat (anak ibu Bety);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, selama ini tidak ada orang/pihak lain yang mengklaim tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat karena pada saat Saksi menempati rumahnya sekarang di Komplek Keruwing, rumah objek sengketa tersebut sudah ditempati oleh Penggugat atau keluarganya;
- Bahwa rumah objek sengketa tersebut termasuk tanah disampingnya karena merupakan rumah hook di sudut jalan, dan tanah tersebut termasuk yang dimiliki Penggugat;
- Bahwa tanah di samping rumah objek sengketa tersebut pernah dibuat kolam ikan yang dirawat oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat (Ibu Betty Susanti), ialah:
Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Aziz
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Agus
Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Saksi (Khairul Ambya)
Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg/Pasal 153 HIR, Pasal 211 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, pada tanggal 15 September 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan tanggal 28 September 2022 secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan dalil gugatannya dan telah dibuktikan dengan bukti-bukti surat serta saksi-

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

saksi Penggugat dan setelah itu menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam Gugatannya adalah meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, dan oleh karenanya Penggugat juga meminta agar dirinya ditetapkan sebagai pemilik sah atas bidang tanah tersebut dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum lainnya atas Sertipikat Hak Milik bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 1 gugatan Penggugat tersebut, pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut dan tidak pula mengirimkan jawabannya, maka oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg/125 ayat (1) HIR jo. Pasal 78 Rv Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan segala hak-haknya dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian persidangan tersebut tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dalam penjatuhan Putusan yang perkaranya diperiksa tanpa kehadiran Tergugat (*Verstek*), terdapat pedoman yang harus dijadikan acuan dalam menjatuhkan Putusannya, yaitu Pasal 149 ayat (1) RBg/125 ayat (1) HIR yang berbunyi:

"Apabila pada hari yang telah ditentukan, tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan",

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

kemudian ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 – Hasil Rapat Kamar Perdata – Sub Kamar Perdata Umum bagian IV. Tentang putusan *bij verstek* yang berbunyi:

“a. Apabila Tergugat tidak datang pada hari itu perkara akan diperiksa lagi pula tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun ia dipanggil secara patut maka tuntutan itu diterima dengan putusan tidak hadir kecuali kalau nyata pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hukum atau tiada beralasan ...

b. ...

c. Dalam menjatuhkan putusan secara verstek tidak diperlukan pembuktian, Hakim dapat mengabulkan gugatan kecuali gugatan tidak beralasan atau melanggar hukum, hal ini cukup dilihat dari posita surat gugatan, Pasal 125 ayat 1 HIR.”

yang mana berdasarkan pedoman tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk menjatuhkan putusan secara *verstek*, Majelis Hakim harus terlebih dahulu menentukan apakah Gugatan Penggugat tidak melawan hak, beralasan, atau tidak melanggar hukum, yang mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata No. 1 huruf a, hal tersebut haruslah didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-13 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-13 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat P-1 sampai dengan P-12 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini, dan begitu pun dengan 2 (dua) orang Saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat di persidangan, yakni Saksi Khairul Ambya dan Saksi Syafaruddin yang telah diambil sumpahnya terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan di persidangan, dengan demikian kedua Saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdata dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap bukti P-13 yang telah dibubuhi meterai yang cukup namun tidak dapat ditunjukkan aslinya, menurut Majelis Hakim berdasarkan penafsiran *a contrario* Putusan MA RI Nomor: 112 K/Pdt/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum:

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)",

maka sepanjang bukti P-13 tersebut dapat dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi dan alat bukti lainnya, maka bukti P-13 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR yang mewajibkan Hakim memberikan Putusan terhadap semua bagian dari gugatan/tuntutan, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat meskipun tidak secara berurutan, sedangkan untuk Petitum Kedua akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh Petitum Gugatan Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 gugatannya, Penggugat memohon agar dinyatakan sah jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Keruing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa"), secara *over kredit* tertanggal 15 Desember 2010 dengan luas tanah 261 M² antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 tersebut, dalam posita angka 2, 3, dan 4 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 15 Desember 2010, Penggugat telah membeli Objek Sengketa dari Tergugat Noldy Saerang dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan Penggugat telah membayar cicilan rumah tersebut perbulan sejumlah Rp753.000,00 (tujuh ratus lima puluh tiga ribu rupiah) sejak Januari 2011 sampai dengan 22 April 2022 kepada Turut Tergugat hingga saat ini telah dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam positum angka 5 gugatannya, Penggugat mendalilkan hingga saat ini, tanah dan bangunan rumah yang Penggugat beli dari Tergugat tersebut telah dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan positumnya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P-1 yang membuktikan bahwa pada tanggal 15 Desember 2010 telah terjadi jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual atas Objek Sengketa, yang berdasarkan Bukti P-13, Objek Sengketa *in casu* memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) tercantum atas nama pemegang hak Noldy Saerang (Tergugat);

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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 Penggugat juga mendalilkan bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* telah dibiayai secara kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Banjarmasin (Turut Tergugat) dan yang menjadi debitur adalah Noldy Saerang (Tergugat), untuk membuktikan positumnya tersebut, lebih lanjut Penggugat mengajukan bukti surat P-5 sampai dengan P-12 yang merupakan slip setoran di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, atas akun rekening dengan nama Noldy Saerang (Tergugat), dimana dalam bukti-bukti tersebut penyeter tercantum atas nama Bety Susanti (Penggugat), kecuali pada bukti P-5 dimana penyeter tercantum atas nama Saryanti;

Menimbang, bahwa posita tersebut juga dikuatkan dengan keterangan Saksi Khairul Ambya dan Saksi Syafarudin yang mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat secara *over kredit*, serta mengetahui bahwa yang melakukan pembayaran cicilan Objek Sengketa kepada Turut Tergugat adalah Penggugat;

Menimbang bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi peralihan hutang *in casu* adalah pembiayaan kredit rumah atas Objek Sengketa, namun demikian peralihan tersebut tidak dibuatkan perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun dalam akta otentik, dan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa telah ada persetujuan peralihan hutang tersebut dalam hal ini dari pihak Turut Tergugat selaku bank yang menjadi kreditur, sehingga peralihan hutang atau novasi tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam 1413 jo 1417 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Pasal 1417 KUHPerdara menyatakan delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang berutang baru mengikatkan dirinya kepada yang berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang, jika yang berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya. *In casu* tidak ada bukti persetujuan dari Turut Tergugat sebagai bank yang menyetujui peralihan hutang dari Tergugat kepada Penggugat serta menghapus dan membebaskan kewajiban Tergugat sebagai debitur;

Menimbang, bahwa apabila Turut Tergugat selaku bank tidak membebaskan debitur yang mengalihkan kredit (penjual) dari utang yang dialihkan tersebut, mengacu pada Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan, terhadap perjanjian *accessoir* atas kredit pemilikan rumah (antara

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

lain: perjanjian pengikatan jaminannya) masih tetap dipertahankan dan tetap mengikat para pihak yang membuat perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, hingga saat ini perikatan antara Turut Tergugat dan Tergugat masih terjadi, namun berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan P-12 serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah ada jual beli Objek Sengketa, dan Penggugat menggantikan serta melanjutkan kewajiban Tergugat untuk membayarkan cicilan pembiayaan Objek Sengketa kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 dan P-3, diketahui bahwa kewajiban atas kredit debitur Turut Tergugat atas nama Noldy Saerang telah terselesaikan seluruhnya dan tidak ada tunggakan/lunas, hal mana disebutkan dalam surat yang dikeluarkan Turut Tergugat yang ditandatangani oleh Mustafa Ridha selaku Operation Head dan Fahmi Susvianto selaku Branch Consumer Lending Unit Head dari PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Banjarmasin;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat mencoba menghadirkan bukti-bukti tambahan lain yakni slip setoran dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang pada pokoknya berisi pembayaran cicilan Penggugat atas kredit Objek Sengketa, akun rekening atas nama Noldy Saerang, sejak tahun 2011 hingga tahun 2022, namun demikian bukti-bukti surat tersebut sudah sulit dibaca dan kondisinya tidak layak meskipun telah dipenuhi bea materainya, sehingga Majelis Hakim memutuskan untuk tidak menerima bukti-bukti surat tersebut, kendati demikian hal tersebut menjadi Bukti Persangkaan Majelis Hakim bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan telah membayar kewajiban cicilannya pada Turut Tergugat hingga saat ini objek Sengketa telah dilunasi (*Vide* Bukti P-2 dan P-3);

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan kesaksian Saksi Khairul Ambya dan Saksi Syafaruddin, diketahui bahwa Penggugat telah menguasai Objek Sengketa tersebut hingga saat ini, namun terhadap batas-batas bidang tanah yang dikuasai Penggugat, berdasarkan keterangan kedua saksi tersebut dan berdasarkan hasil dari pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 15 September 2022, terdapat beberapa perbedaan antara batas-batas tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita dan petitumnya dengan keterangan kedua saksi dan hasil pemeriksaan setempat tersebut, dimana batas-batas tanah yang terbukti ialah:

Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Aziz;

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : berbatasan dengan Rumah Agus;

Sebelah Selatan: berbatasan dengan jalan (seberang Rumah Khairul Ambya);

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun baru sebagian), maka sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli dan dapat dikatakan bahwa menurut Hukum Adat, jual beli itu sah apabila bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (kongkrit) sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang menyatakan *“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa:

“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”,

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa:

"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ...",

maka jual beli Objek Sengketa antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah, meskipun tanpa melalui PPAT namun berdasarkan Bukti P-1 Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dan kemudian Penggugat telah memenuhi kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat berdasarkan bukti P-2 sampai dengan P-12;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka dengan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) tercantum atas nama pemegang hak Noldy Saerang (Tergugat), maka baik berdasarkan Hukum Adat maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek bidang tanah tersebut dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan, akan tetapi terdapat perbedaan batas-batas bidang tanah yang didalilkan Penggugat dalam petitumnya, yakni mengenai kepemilikan bangunan disekitar Objek Sengketa bila dibandingkan dengan keterangan para saksi dan hasil pemeriksaan setempat serta batas-batas yang tercantum di dalam Bukti P-13;

Menimbang, bahwa terhadap Objek Sengketa, telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi), yang mana Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat dan merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, oleh karena itu adalah kewenangan kantor pertanahan untuk menentukan atau memperbaharui informasi data fisik mengenai batas-batas Objek Sengketa *in casu*;

Menimbang, meskipun terdapat perbedaan kepemilikan disekitar Objek Sengketa namun demikian letak Objek Sengketa beserta luasannya sudah sesuai sebagaimana dalil Penggugat dalam petitumnya, sehingga tanpa merubah materi pokok yang tercantum di dalam petitum tersebut Majelis Hakim tidak akan mencantumkan redaksional terkait batas-batas bidang tanah yang tercantum di dalam petitum ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum angka 4 gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka diperoleh ketentuan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan melalui:

- a. jual-beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan;
- e. lelang;
- f. pewarisan; dan
- g. penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi,

yang mana oleh karena dalam petitum angka 3 Gugatan Penggugat telah Majelis Hakim pertimbangkan bahwa baik berdasarkan Hukum Adat maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 4 Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan ditemukannya perbedaan terkait batas-batas bidang tanah sebagaimana petitum angka 3 di atas, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan petitum angka 3 tersebut dan tidak akan mencantumkan batas-batas Objek Sengketa dalam petitum ini;

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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 selanjutnya dalam petitum angka 5 gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Objek Sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya telah di tetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam adalah sah milik Penggugat, dan Penggugat sebagaimana bukti P-2 dan Bukti P-3 telah menyelesaikan kewajiban pembayaran cicilannya hingga lunas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 5 Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 Gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus jual beli di PPAT serta melakukan proses balik nama Objek Sengketa menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan prinsip-prinsip hukum, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 jual beli Objek Sengketa antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah, dan menurut hukum hak atas tanah Objek Sengketa tersebut telah beralih kepada Penggugat dan dengan demikian secara hukum Penggugat adalah sah sebagai pemilik hak atas tanah Objek Sengketa, maka Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atas Objek Sengketa menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", maka syarat agar Penggugat dapat mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah yang dibelinya dari Tergugat atau dengan maksud untuk melakukan balik nama kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli;

Menimbang, oleh karena senyatanya sampai dengan saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan sebagaimana

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh



pertimbangan terhadap petitum angka 4 di atas, Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa sehingga untuk menjamin kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa maka Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana pemilik hak atas tanah baik dengan melakukan proses balik nama terhadap tanah maupun memindahkan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Sengketa sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan, oleh karenanya Petitum angka 6 Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional pada petitum tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 Gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam acara *verstek* sejatinya telah diatur dalam Pasal 192 ayat (4) RBg/Pasal 181 ayat (3) HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa biaya perkara yang diputus tanpa kehadiran tergugat menjadi tanggungan tergugat, namun demikian dalam perkara ini penerapan aturan tersebut menjadi tidak relevan oleh karena senyatanya Tergugat tidak pernah hadir setelah dipanggil secara sah dan patut bahkan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga apabila biaya perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat tidak ada kemungkinan dan jaminan Tergugat untuk memenuhi amar petitum tersebut oleh karenanya sebagai pelaksanaan asas kepastian, keadilan, dan kemanfaatan maka agar jangan sampai putusan menimbulkan beban dan persoalan sendiri terutama kaitannya dengan penagihan biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa akan lebih relevan dan dapat dilaksanakan apabila biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat, oleh karenanya petitum angka 7 Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan, dengan pemaknaan bahwa Penggugat lah yang menanggung biaya perkara tersebut, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam Putusan ini dan oleh karenanya petitum angka 7 Gugatan Penggugat ini ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dari keseluruhan petita ternyata tidak seluruh petita Gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya terhadap petitum angka 2 Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 149 ayat (1) RBg/Pasal 125 ayat (1) HIR jo. Pasal 78 Rv, Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menjatuhkan Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);
3. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala antara Tergugat dengan Penggugat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 m2 atas nama pemegang hak Noldy Saerang;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Keruwing Indah Jalur XIV No. 26 Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 m2 atas nama pemegang hak Noldy Saerang;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Cabang Banjarmasin untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas nama Noldy Saerang kepada Penggugat;
7. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2802 Desa Semangat Dalam, atas tanah seluas 261 m2 atas nama Noldy Saerang menjadi atas nama Penggugat;
8. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat sejumlah Rp2.143.000,00 (dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh

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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2022, oleh kami, Bayu Dwi Putra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Desak Made Winda Riyanthi, S.H., M.H., dan Indi Rizka Sahfira, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh tanggal 13 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gusti Padma, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Desak Made Winda Riyanthi, S.H., M.H.

Bayu Dwi Putra, S.H

Ttd

Indi Rizka Sahfira, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Gusti Padma

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp	50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	743.000,00;
4. PNPB Panggilan Pertama	:	Rp	30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.250.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
7. Leges	:	Rp	10.000,00;
8. Materai	:	Rp	10.000,00;
9. PNPB Pendaftaran S. Kuasa ..	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:		Rp 2.143.000,00;

(dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mrh