



**PUTUSAN**

**Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Salahuddin**, bertempat tinggal di Jalan Andi Tadde No. 40, Kalukuang, Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai : **Penggugat**

Lawan

**H Harnadi**, bertempat tinggal di Jl. Rajawali No.358, Kel. Mariso, Mariso, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai : **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara

Telah membaca dan memeriksa bukti surat ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah mendengar Para Pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 27 April 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 24 Mei 2022, dengan Register Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang, sebagaimana dalam gambar Situasi Nomor 7909, tanggal 10 September 1996, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama HARNADI, yang selanjutnya disebut TERGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT telah membeli objek tanah tersebut dan sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang telah dipegang oleh PENGGUGAT dan objek tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang yang saat ini atas nama HARNADI, menjadi nama PENGGUGAT, salahuddin, namun HARNADI tidak diketahui alamat dan keberadaannya dalam Wilayah Republik Indonesia meskipun telah PENGGUGAT telusuri informasi keberadaannya TERGUGAT namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan TERGUGAT, padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam

Halaman 1 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat yakni HARNADI untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Makassar, akibatnya PENGGUGAT tidak dapat menikmati hak atas tanah objek tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tersebut.

4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak PENGGUGAT atas tanah objek tersebut diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang, yang diperoleh oleh PENGGUGAT dari jual beli dengan TERGUGAT berdasarkan Bukti kwitansi tertanggal 06 Oktober 2000 dengan harga transaksi yang tertera didalam kwitansi sebagai alat bukti sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Kota Makassar untuk mensahkan alat bukti kwitansi sebagai bukti telah terjadi transaksi jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alat bukti hak kepengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat, maka memohon untuk diperintahkan kepada PPAT Wilayah Kota Makassar untuk membuatkan akta peralihan hak/balik nama sertifikat keatas nama PENGGUGAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.
5. Bahwa selanjutnya agar BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Makassar, bahwa TERGUGAT sudah tidak diketahui alamat dan keberadaannya sementara sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang masih atas nama HARNADI.
6. Bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali ke Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk melakukan proses balik nama sertifikat tersebut namun ditolak dengan alasan wajib dibuatkan Akta Jual Beli,
7. Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha mendatangi beberapa kantor Notaris/PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli namun yang saya dapatkan informasi adalah wajib dihadirkan atas nama yang disertifikat,
8. Bahwa apa yang disyaratkan oleh Notaris/PPAT PENGGUGAT sudah berusaha untuk mencari TERGUGAT namun hasilnya NIHIL, sehingga PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT ke Pengadilan Negeri Makassar,
9. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Pak Ketua/Bapak/Ibu Hakim agar kiranya menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan

Halaman 2 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks

#### 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

menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sertifikat tersebut,

10. Bahwa PENGGUGAT Bapak/Ibu Hakim agar kiranya dapat memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar harus melakukan proses Balik Nama dari pihak TERGUGAT kepada SALAHUDDIN selaku pihak PENGGUGAT, oleh karena TERGUGAT tidak diketahui alamatnya di wilayah Republik Indonesia,
11. Bahwa oleh karena alamat TERGUGAT tidak diketahui maka segala biaya yang berhubungan dengan perkara ini dibebankan kepada pihak PENGGUGAT,

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq Bapak/Ibu Hakim yang mengadili perkara ini dan memutus yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas SHM Nomor 3416/Sudiang, dengan Gambar Situasi Nomor 7909, seluas 250 M2, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar.
3. Memerintahkan kepada Notaris/PPAT Kota Makassar untuk membuat Akta Jual Beli.
4. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar proses Balik Nama untuk melakukan .
5. Membebankan segala biaya dalam perkara ini kepada PENGGUGAT sesuai ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri seperti tersebut diatas, sedangkan pihak Tergugat tidak datang menghadap atau tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah meskipun menurut relas – relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, Tergugat telah di panggil dengan patut sesuai dengan ketentuan perundang – undangan, relaas Tergugat tertanggal 28 Juni 2022, tanggal 26 Juli 2022 dan tanggal 30 Agustus 2022 yang dibacakan didepan persidangan yang terbuka untuk umum, dan selanjutnya guna mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal – hal sebagaimana

Halaman 3 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam berita acara perkara ini yang dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah dipanggil dengan patut dan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang syah, selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan, dimulai dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

1. Foto copy Kwitansi Nomor , - pembayaran tanah di kelurahan Sudaing, Kecamatan Biringkanaya Hak Milik No. 3 416, tertanggal 6 Oktober 2000,- (diberi tanda bukti P-1) ;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Nomor 73.71.110.017.002-0104.0, tertanggal 1 Maret 2018, (diberi tanda bukti P-2) ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3416, atas nama Budi Tozin Zakaria, tertanggal 1 Oktober 1996, (diberi tanda bukti P-3) ;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor , - (diberi tanda bukti P-4) ;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 21.5006.100551.0002, atas nama H.Hamadi, tertanggal 10 Mei 2001, dan Kartu Tanda Penduduk NIK 21.5006.470955.0002, atas nama Hj.M.Elisyah tertanggal 7 September 2001, (diberi tanda bukti P-5) ;
6. Foto copy Surat Keterangan Nomor 470/400/KPB/IV/2022, atas nama H.Hamadi dan atas nama Hj.M.Elisyah, tertanggal 19 April 2022, (diberi tanda bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti surat tersebut diatas Penggugat telah tidak mengajukan alat bukti lainnya didepan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal - hal sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang dianggap sebagai telah dimuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat tersebut menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi di persidangan dan akhirnya mohon putusan dalam perkara ini ;

Halaman 4 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat, meskipun telah dipanggil dengan patut, telah tidak datang menghadap, dan tidak pula mengirimkan wakilnya untuk datang menghadap sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, tergugat harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat tidak datang menghadap hakim, maka hakim mengabulkan gugatan ( pasal 76 Rv ). Hakim tidak perlu mengurus kepentingan seorang Tergugat yang tidak memerlukan untuk datang ke sidang Pengadilan. Seorang Tergugat yang tidak datang menghadap didepan persidangan meskipun untuk itu telah dipanggil dengan patut, dan tidak pula mengirimkan wakilnya untuk datang menghadap sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, menurut hukum dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya didepan Pengadilan;

Menimbang, bahwa jikalau Tergugat tidak hadir sebagaimana diuraikan diatas, pembuat undang - undang mewajibkan kepada hakim - berlawanan dengan tugasnya bila ada pengakuan dan bila ada penyangkalan tanpa cukup alasan - untuk menjaga, bahwa sifat pasif ini jangan mengakibatkan hal yang jauh dari kebenaran. Oleh karena apabila menurut pendapatnya tuntutan itu melawan hukum atau tidak berdasar, maka wajiblah ia menolaknya ; ( Vide Prof. Mr. A. Pitlo ; Pembuktian dan Daluwarsa ; alih Bahasa M. Isa Arief SH, Penerbit PT. Intermasa - Jakarta ; Cet Pertama 1978 ; hal 20 );

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat aquo melawan hukum atau tidak berdasar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat a quo, pada dasarnya Penggugat telah mendalilkan bahwa oleh dan diantara Tergugat terikat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang, yang diperoleh oleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat berdasarkan Bukti kwitansi tertanggal 06 Oktober 2000 dengan harga transaksi yang tertera didalam kwitansi sebagai alat bukti sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kota Makassar untuk mensahkan alat bukti kwitansi sebagai bukti telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat

*Halaman 5 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alat bukti hak kepengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat, maka memohon untuk diperintahkan kepada PPAT Wilayah Kota Makassar untuk membuat akta peralihan hak/balik nama sertifikat keatas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya Penggugat, oleh karena tidak diketahui alamat dan keberadaannya dalam Wilayah Republik Indonesia meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaannya Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Makassar, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tersebut ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2000 telah melakukan Jual Beli Obyek antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari dalil - dalil seperti tersebut diatas, selanjutnya Penggugat mendalilkan pula, bahwa Penggugat yang berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 3416/Sudiang terletak Kelurahan. Sudiang, Kecamatab. Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan yang atas nama Tergugat (**Harnadi**), meskipun Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT akan tetapi tidak pernah berhasil sampai sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar sampai dengan sekarang gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Makassar, Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Sudiang, sebagaimana yang disepakati dalam transaksi yang tertera dalam kwitansi antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana telah diuraikan dalam dalil - dalil gugatannya tersebut, yang dengan demikian pula telah memenuhi kriteria dari wujud tidak dipenuhinya suatu perikatan (Jual Beli Tanah) sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan a quo ternyata pula Penggugat telah mendalilkan Tergugat memperingatkan /menegur dengan somasi agar pihak pertama memenuhi kewajibannya seperti tersebut;

Halaman 6 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa untuk adanya kewajiban peralihan hak/balik nama sertifikat maka undang - undang menentukan bahwa peralihan hak/balik nama sertifikat harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*) yang merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase dimana peralihan hak/balik nama sertifikat dinyatakan “ ingkar janji “ (Jual Beli Tanah) sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1243 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan diatas maka menurut Majelis, Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Jual Beli Tanah) terhadap perjanjian peralihan hak/balik nama sertifikat yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke-2 dan 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 oleh karena pada tanggal 6 Oktober 2022 telah dibuat Perjanjian peralihan hak/balik nama sertifikat yang dibuat oleh Penggugat Tergugat adalah sah dan mengikat kedua belah pihak maka ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang melakukan perikatan;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh para pihak maka menurut Majelis Hakim, Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 3416/Sudaing terletak di Kelurahan. Sudiang Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan kepada Penggugat setelah Penggugat menyelesaikan kewajiban membayar kepada Tergugat dan selanjutnya Penggugat akan mengajukan proses permohonan balik nama melalui Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ke-4 patut dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap disidang tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik sah atas SHM Nomor 3416/Sudiang, dengan Gambar Situasi Nomor 7909, seluas 250 M2, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanayya, Kota Makassar.
4. Memerintahkan kepada Notaris/PPAT Kota Makassar untuk membuat Akta Jual Beli,

Halaman 7 dari 9, Putusan Perdata Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk melakukan proses Balik Nama ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga untuk hari ini adalah sebesar Rp 1.580.000 ( satu juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari **Kamis** tanggal **15 September 2022** oleh kami, **Royke Harold Inkiriwang, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Muhammad Asri, S.H.,M.H** dan **Purwanto S. Abdullah, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **Sudharmono, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Muhammad Asri, S.H.,M.H**

**Royke Harold Inkiriwang, S.H.**

**Purwanto S. Abdullah, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

**Sudharmono, S.H.**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 780.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1. 000.000,-
5. PNPB Panggilan	Rp. 20.000,-
6. PNPB PS	Rp. 10.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Biaya Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 1. 960.000,-

(Satu Juta Sembilan Ratus Enam Puluh ribu rupiah);