



PUTUSAN

Nomor 23/Pdt.G/2024/PN PIp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dra. MARIANA RINGAN, NIK 73737094709600001, lahir di Randan Batu, tanggal 07 September 1960, agama Kristen, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jl. Nuri III No. 165 Perumnas Rt/Rw 005/004, Kelurahan Rampoang, Kecamatan Bara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasa kepada FUAD ARDHI, S.H., M.H. dan RAFIQAH MUHAJIR, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum FUAD ARDHI, S.H., M.H. dan Partners, beralamat di Jl. Rajawali No. 369, Perumnas Rampoang, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2024;

Lawan

1. Marhendro Ali Wibowo, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya namun masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Idris, pekerjaan guru, saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya namun masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;
3. Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo, beralamat di Jalan Andi Djemma Nomor 124, Kelurahan Tompotika, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Dalam hal ini Tergugat II memberikan Kuasa kepada ANDI MUHAMMAD IRVAN L, S.E, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN PIp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Juli 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dalam register perkara Nomor 23/Pdt.G/2024/PN PIp tanggal 30 Juli 2024, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1984 Tergugat I mengalihkan sebuah tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu kepada Turut Tergugat yang terletak Jl. Nuri III blok 2 No. 165, daerah tingkat I, Kelurahan Bara, Kecamatan Wara Utara, Kabupaten daerah tingkat II Luwu, yang saat ini telah berubah menjadi Kelurahan Rampoang, Kecamatan Bara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dengan luas 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dimana tanah dan bangunan rumah tersebut masih dalam masa angsuran kepada Bank BTN sehingga Turut Tergugat yang kemudian melanjutkan angsuran tanah dan bangunan rumah kepada Bank BTN, adapun batas-batas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : GS. 245/1985

Sebelah Timur : Jalan lorong

Sebelah Barat : GS. 269/1985

Sebelah Selatan : GS. 247/1985

2. Bahwa Tergugat I mengalihkan tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu kepada Turut Tergugat sebagaimana posita angka 1 diatas karena Tergugat I sudah berpindah tempat tinggal dari Kota Palopo ke Provinsi Sumatera Utara;
3. Bahwa kemudian pada tahun 1989, Turut Tergugat mengalihkan lagi obyek sebagaimana posita angka 1 tersebut diatas kepada Penggugat karena Turut Tergugat sudah tidak mampu membayar angsuran kepada Bank BTN;
4. Bahwa pada tahun 1989 setelah Turut Tergugat mengalihkan obyek tersebut kepada Penggugat, selanjutnya Penggugatlah yang melakukan pembayaran angsuran kepada BTN terhitung dari tahun 1989 sampai dengan angsuran tanah dan bangunan rumah tersebut lunas ditahun 2006;
5. Bahwa pada tahun 2006 setelah Penggugat melunasi angsuran obyek sebagaimana posita angka 1 diatas, Penggugat kemudian menghubungi Tergugat I dalam rangka pengambilan Sertifikat Hak Milik serta dokumen-

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN PIp.

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

dokumen lain yang berkaitan dengan pembayaran Perumahan Perumnas Palopo yang saat itu masih dalam penguasaan Bank BTN;

6. Bahwa pada tanggal 03 Januari 2008 Tergugat I membuat akta kuasa melalui Notaris Harti Virgo Putri, S.H., yang beralamat di Jl. Proklamasi No. 24, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat untuk diberikan kepada Penggugat guna mengambil Sertifikat Hak Milik serta dokumen lain yang berkaitan dengan pembayaran Perumahan Perumnas Palopo yang saat itu masih dalam penguasaan Bank BTN;
7. Bahwa setelah Penggugat mengambil Sertifikat Hak Milik dan segala dokumen yang berkaitan dengan obyek sebagaimana posita angka 1 tersebut diatas dari BTN, Tergugat I tidak langsung membuat Akta Jual Beli dengan Penggugat karena pada waktu itu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I belum ada waktu luang untuk datang ke Kota Palopo membuat Akta Jual Beli karena masih sibuk, sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Milik rumah tersebut yang dikuasai Penggugat masih atas nama Tergugat I;
8. Bahwa pada tahun 2024 Penggugat ingin melakukan perubahan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik dengan nomor sertifikat No. 44 yang masih atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo (Tergugat II) namun Tergugat II tidak bisa melakukan perubahan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 44 tersebut dengan alasan Penggugat harus menghadirkan Tergugat I yang namanya tercantum sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 44, hal tersebut sulit dilakukan oleh Penggugat karena Tergugat I saat ini sudah tidak bisa dihubungi dan sudah tidak lagi diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia sehingga untuk melakukan perubahan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 44 atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat tidak bisa dilakukan, oleh karena itu patut dan wajar Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Palopo untuk memperoleh putusan Pengadilan demi kepastian hukum;
9. Bahwa masuknya Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo sebagai Tergugat II dalam perkara ini agar supaya Tergugat II dapat melakukan perubahan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 44 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, karena Tergugat II mempunyai wewenang untuk melakukan perubahan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut, baik berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan,

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.

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

- penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden;
10. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat II sebagaimana terurai pada posita-posita tersebut diatas mengakibatkan Penggugat yang telah menguasai dan memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik No. 44 yang masih atas nama Tergugat I tidak dapat melakukan perubahan balik nama, sehingga perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat II jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum pengalihan dari Tergugat I kepada Turut Tergugat dan kemudian kepada Penggugat atas tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu yang terletak Jl. Nuri III blok 2 No. 165, daerah tingkat I, Kelurahan Bara, Kecamatan Wara Utara, Kabupaten daerah tingkat II Luwu, yang saat ini telah berubah menjadi Kelurahan Rampoang, Kecamatan Bara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dengan luas 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah serta bangunan rumah tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: GS. 245/1985
Sebelah Timur	: Jalan lorong
Sebelah Barat	: GS. 269/1985
Sebelah Selatan	: GS. 247/1985

3. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 44 yang masih atas nama Tergugat I terletak Jl. Nuri III blok 2 No. 165, daerah tingkat I, Kelurahan Bara, Kecamatan Wara Utara, Kabupaten daerah tingkat II Luwu, yang saat ini telah berubah menjadi Kelurahan Rampoang, Kecamatan Bara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.

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

Selatan seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : GS. 245/1985
Sebelah Timur : Jalan lorong
Sebelah Barat : GS. 269/1985
Sebelah Selatan : GS. 247/1985

Adalah sah milik dari pada Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat II terhadap Penggugat adalah jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu dengan Sertifikat Hak Milik No. 44 atas nama Tergugat I dapat dilakukan perubahan balik nama menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat II untuk melakukan perubahan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 44 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dengan seketika tanpa syarat apapun;
7. Membebaskan biaya perkara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Palopo cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat II hadir kuasanya namun Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan panggilan yang sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali dan tidak pula menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir mewakilinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan Mediasi dikarenakan Tergugat II hadir kembali pada saat agenda persidangan ditahap Pembuktian sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat sama sekali tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.

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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis di persidangan, berupa :

1. Fotocopy KTP atas nama Mariana Ringan, selanjutnya di beri tanda bukti P.1
2. Fotocopy KK atas nama kepala keluarga Yusuf Panti, selanjutnya di beri tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Akta Kuasa Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2008, selanjutnya di beri tanda bukti P.3
4. Fotocopy Berita Acara Penerimaan Bukti Dokumen tanggal 25 Februari 2008, selanjutnya di beri tanda bukti P.4
5. Fotocopy perjanjian pendahuluan jual beli tanggal 16 Februari 1994, selanjutnya di beri tanda bukti P.5
6. Fotocopy surat perihal angsuran KPR Perumnas tanggal 20 Januari 1986, selanjutnya di beri tanda bukti P.6
7. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44, selanjutnya di beri tanda bukti P.7
8. Fotocopy Perjanjian jual beli rumah dan pemberian izin penggunaan tanah nomor 262 W tanggal 23 Januari 1986, selanjutnya di beri tanda bukti P.8
9. Fotocopy surat Perjanjian tanggal 15 Februari 1986, selanjutnya di beri tanda bukti P.9
10. Fotocopy surat Perjanjian tanggal 5 Oktober 1989, selanjutnya di beri tanda bukti P.10
11. Fotocopy kwitansi tanggal 4 September 1989, selanjutnya di beri tanda bukti P.11
12. Fotocopy pembayaran angsuran melalui bank BTN tanggal 13 Maret 2006, selanjutnya di beri tanda bukti P.12
13. Fotocopy surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, selanjutnya di beri tanda bukti P.13;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai yang cukup sehingga secara formil dapat diterima dan digunakan sebagai alat bukti dipersidangan;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.

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 selain alat bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Saparuddin Sanusi;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan oleh Kuasa Penggugat di persidangan sehubungan dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri 1 (satu) unit rumah tinggal;
- Bahwa setahu saksi objek tanah dan bangunan rumah tersebut adalah perumahan yang terletak di Jalan Nuri III, Kelurahan Bara, kecamatan Wara Utara;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat tersebut karena berhadapan dengan rumah saksi;
- Bahwa terjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat tersebut dimana Penggugat telah melunasi angsuran rumah tersebut bank BTN akan tetapi sertifikatnya tidak bisa di balik nama ke atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tinggal bertetangga dengan saksi sekitar tahun 1989, sedangkan saksi kenal Tergugat I dan Turut Tergugat sejak tahun 1986;
- Bahwa Tergugat I adalah Pegawai Negeri yang dulu bertugas di lembaga Pemasarakatan dan Turut Tergugat adalah guru sekolah;
- Bahwa Penggugat sampai saat ini masih tinggal bertetangga dengan saksi sedangkan Tergugat I sudah tidak pernah ketemu lagi sejak tahun 1986 dan Turut Tergugat saat ini sudah pindah rumah ke bagian utara;
- Bahwa pemilik awal rumah tersebut adalah Tergugat I akan tetapi tidak pernah di tinggali dan di tinggali oleh anak sekolah SMA saat itu akan tetapi terkadang Tergugat I datang melihat rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1986 saksi pernah mendengar kabar Tergugat I akan mengalihkan rumahnya tersebut karena akan pindah tugas;
- Bahwa saksi pernah menandatangani dokumen perjanjian sekitar tahun 1986, dimana pada tahun tersebut saksi dipanggil oleh Turut Tergugat untuk menandatangani dokumen perjanjian akan tetapi saksi tidak membaca isi dari dokumen yang saksi tandatangani tersebut;
- Bahwa benar tanda tangan yang tertera pada surat (bukti P.9) yang ditunjukkan oleh Hakim di persidangan adalah tanda tangan saksi;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang menjadi objek sengketa saai ini di huni oleh Penggugat sejak tahun 1989;
- Bahwa sekitar 1989 saksi mendengar kabar dari Turut Tergugat akan menjual rumah tersebut sehingga istri saksi menyampaikan kepada Penggugat sebagai sesama teman kantor bahwa akan ada rumah yang hendak dijual dan tidak lama kemudian sekitar tahun 1989 saksi di panggil oleh Turut Tergugat untuk menandatangani dokumen perjanjian akan tetapi saksi tidak membaca isi dari dokumen yang saksi tandatangani tersebut;
- Bahwa benar tanda tangan yang tertera pada surat bukti P.10 yang ditunjukkan oleh Hakim di persidangan adalah tanda tangan saksi;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut adalah perumahan kredit yang awalnya adalah milik Tergugat I kemudian di opor cicilan kepada Penggugat;
- Bahwa seingat saksi pada saat penandatanganan dokumen perjanjian pada tahun 1989, Tergugat I tidak hadir;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi apakah rumah tersebut sebelumnya dibeli oleh Turut Tergugat atau tidak dan apakah dokumen yang saksi pernah tanda tangani pada tahun 1986 tersebut adalah dokumen pengalihan atau bukan karena saksi tidak membaca isinya dan langsung tanda tangan saja pada saai itu;
- Bahwa Turut Tergugat juga tidak pernah menceritakan mengenai pengalihan rumah tersebut, akan tetapi saksi ingat yang mengalihkan rumah tersebut kepada Penggugat adalah Turut Tergugat;
- Bahwa Turut Tergugat tidak pernah tinggal di rumah yang saat ini menjadi objek sengketa karena ketika Turut Tergugat tinggal bertetangga dengan orang tua saksi, Turut Tergugat juga ada memiliki 1 (satu) unit rumah yang berdampingan dengan rumah (objek) sengketa dan Turut Tergugat tinggal di rumahnya tersebut hingga pensiun lalu pindah ke bagian utara;
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat mendiami rumah tersebut tidak ada permasalahan/keberatan dari pihak lain;
- Bahwa yang membayar lunas cicilan rumah tersebut adalah Penggugat dan sudah lunas akan tetapi belum di balik nama;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ST. Bunayyati;

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak objek sengketa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat berbatasan langsung dengan rumah saksi dan hanya dipisah oleh pagar;
- Bahwa letak objek sengketa tersebut adalah di Jalan Nuri III, Kelurahan Bara, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
- Bahwa terjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat tersebut dimana Penggugat telah melunasi angsuran rumah tersebut pada bank BTN akan tetapi sertifikatnya tidak bisa di balik namake atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tinggal bertetangga dengan saksi sekitar tahun 1990an, sedangkan saksi kenal Turut Tergugat sejak tahun 1986 karena satu kompleks dengan orang tua saksi dan saksi kenal Turut Tergugat sejak saksi belum menikah;
- Bahwa Penggugat sampai saat ini masih tinggal bertetangga dengan saksi sedangkan Turut Tergugat sudah tidak pernah ketemu lagi sejak saksi membeli rumahnya dan menurut informasi yang saksi dengar sudah pindah rumah ke bagian utara;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti siapa pemilik awal rumah tersebut karena saksi lihat yang tinggal dirumah yang di tempati oleh Penggugat saat ini adalah anak sekolah SMA pada tahun 1986 dan anak sekolah tersebut baru keluar dari rumah sekitar pada tahun 1989 dan digantikan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu secara pasti, darimana Penggugat membeli 1 (satu) unit rumah yang saat ini hendak di balik nama tersebut dan yang saksi tahu rumah tersebut adalah milik Penggugat ;
- Bahwa sebelum saksi membeli rumah saksi dari Turut Tergugat, pada tahun 1990an. Saksi sudah di tinggal di lorong tersebut bersama dengan orang tua saksi yang letak rumahnya di ujung lorong III dan setelah saksi beli rumah dari Turut Tergugat barulah saksi bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ditinggali oleh Penggugat tersebut diangsur dan dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa rumah yang saksi tinggal adalah bekas rumah milik Turut Tergugat yang di opor cicilan kepada saksi dan sertifikatnya sudah dibalik nama atas nama saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dari siapa pun terkait dengan adanya peralihan kepada Penggugat karena yang saksi tahu rumah tersebut adalah milik Penggugat;

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut tergugat tidak mengajukan pembuktian baik bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Buku Tanah HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 0091/Rampoang atas nama Marhendro Ali Wibowo, selanjutnya di beri tanda bukti T2.1 dan foto copy surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai yang cukup sehingga secara formil dapat diterima dan digunakan sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti lain selain yang disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya dan mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan karenanya dinyatakan sebagai telah dipertimbangkan dan termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan diantara Penggugat dan Tergugat I, Turut Tergugat serta Tergugat II maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa perumusan surat Gugatan haruslah memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditampilkan secara berurutan sesuai dengan sistematika yang lazim dan standar dalam praktik peradilan;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Ptp.



Menimbang, bahwa kendati Rbg tidak memuat ketentuan yang tegas terkait perumusan Gugatan secara jelas dan terang, tetapi dengan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara), praktik peradilan mengembangkan kaidah hukum bahwa pokok-pokok gugatan haruslah disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie) yang pada akhirnya menuntut formulasi gugatan yang jelas yang terdiri atas fundamentum petendi (posita) dan petitum, yang apabila gugatan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat formil sebuah gugatan, maka akibat hukumnya adalah gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan fundamentum petendi adalah dasar tuntutan (grondslag van de eis) yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara dan fundamentum petendi dianggap lengkap apabila memuat 2 (dua) unsur yaitu : (1) dasar hukum (rechtelijke grond) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan/atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa dan (2) dasar fakta (feitelijke grond) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 1984 Tergugat I mengalihkan sebuah tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu kepada Turut Tergugat yang terletak Jl. Nuri III blok 2 No. 165, daerah tingkat I, Kelurahan Bara, Kecamatan Wara Utara, Kabupaten daerah tingkat II Luwu, yang saat ini telah berubah menjadi Kelurahan Rampoang, Kecamatan Bara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dengan luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), dimana tanah dan bangunan rumah tersebut masih dalam masa angsuran kepada Bank BTN sehingga Turut Tergugat yang kemudian melanjutkan angsuran tanah dan bangunan rumah kepada Bank BTN dan pengalihan tersebut disebabkan oleh karena Tergugat I sudah berpindah tempat tinggal dari Kota Palopo ke Provinsi Sumatera Utara dan kemudian pada tahun 1989, Turut Tergugat mengalihkan lagi obyek dimaksud kepada Penggugat karena Turut Tergugat sudah tidak mampu membayar angsuran kepada Bank BTN dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1989 setelah Turut Tergugat mengalihkan obyek tersebut kepada Penggugat, selanjutnya Penggugatlah yang melakukan pembayaran angsuran kepada BTN terhitung dari tahun 1989 sampai dengan angsuran tanah dan bangunan rumah tersebut lunas ditahun 2006;

Menimbaang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalihkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2008 Tergugat I membuat akta kuasa melalui Notaris Harti Virgo Putri,S.H., yang beralamat di Jl. Proklamasi No. 24, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat dan Tergugat I memberikan kuasa kepada Penggugat guna mengambil Sertifikat Hak Milik serta dokumen lain yang berkaitan dengan pembayaran Perumahan Perumnas Palopo yang saat itu masih dalam penguasaan Bank BTN namun Tergugat I tidak langsung membuat Akta Jual Beli dengan Penggugat karena pada waktu itu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I belum ada waktu luang untuk datang ke Kota Palopo membuat Akta Jual Beli karena masih sibuk, sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Milik rumah tersebut yang dikuasai Penggugat masih atas nama Tergugat I dan selanjutnya pada tahun 2024 Penggugat ingin melakukan perubahan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik dengan nomor sertifikat No. 44 yang masih atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo (Tergugat II) namun Tergugat II tidak bisa melakukan perubahan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 44 tersebut dengan alasan Penggugat harus menghadirkan Tergugat I yang namanya tercantum sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 44 namun hal tersebut sulit dilakukan oleh Penggugat karena Tergugat I saat ini sudah tidak bisa dihubungi dan sudah tidak lagi diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh karenanya perbuatan dari Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tersebut yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan perubahan balik nama jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa apabila melihat gugatan Penggugat maka dasar dari Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Turut Tergugat serta Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain,

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.

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

mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara defenitif apa sebenarnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara defenitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kumulatif, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, yurisprudensi tentang perbuatan melawan hukum serta penjelasan hukum terkait dasar hukum (rechtelijke grond) dan dasar fakta (feitelijke grond) sebuah gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas dalam hubungannya dengan dalil gugatan Penggugat maka menurut majelis Hakim terdapat kekeliruan Penggugat dalam menafsirkan perbuatan khususnya Tergugat II yakni Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo sebab penempatan pihak yang dimaksud dalam perkara aquo tidak disertai dasar fakta (feitelijke grond) yang memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II baik yang berkaitan dengan pelanggaran hak subjektif atau kaedah tata susila, perbuatan Tergugat II yang bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati dalam pergaulan masyarakat maupun yang terkait dengan kewajiban hukum Tergugat II, sebab sebagaimana dalil gugatan Penggugat sendiri menyatakan bahwa dimasukkannya Tergugat II tersebut sebagai

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Pjp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak hanya karena Tergugat II mempunyai wewenang untuk melakukan perubahan balik nama terhadap Sertikat Hak Milik Penggugat sedangkan Penggugat sendiri ternyata tidak pernah mengajukan permohonan balik nama kepada Tergugat II, dalam permohonan mana, Penggugat juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan dan harus melalui prosedur tersendiri, sehingga dengan tidak diajukannya perubahan balik nama yang dimaksud maka tentunya akan berimplikasi pada penilaian terhadap perbuatan Tergugat II bahwa apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, khususnya yang terkait dengan kewajiban hukum Tergugat II atas kewenangan yang dimilikinya atau dengan kata lain penilaian terhadap ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam proses balik nama tersebut hanya dapat diketahui setelah Penggugat mengajukan permohonannya serta setelah mengetahui hasil dari proses permohonannya dan hal tersebut belum dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum dapat dipandang sebagai gugatan yang tidak memuat feitelijke grond atau dasar fakta yang jelas atau mengandung cacat formil dan oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.318.000,- (satu juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024, oleh kami IRWAN, S.H., sebagai Hakim Ketua, MUHAMMAD ALI AKBAR, S.H., M.H. dan DR. IUSTIKA PUSPA SARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 30 Desember 2024 oleh Hakim

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN PIp.

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

Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh HARIFUDDIN, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

ttd

MUHAMMAD ALI AKBAR, S.H., M.H.

ttd

DR. IUSTIKA PUSPA SARI, S.H., M.H.

Hakim Ketua

ttd

IRWAN, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

HARIFUDDIN

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses/ATK	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 1.118.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	Rp. 40.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Biaya Materai	Rp. 10.000,-
7. Biaya Leges	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 1.318.000,-

(Satu juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah)

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Ptp.