



PUTUSAN
Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ny E. Marpaung**, bertempat tinggal di KP Pluis RT 001/RW 005, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, sebagai **Penggugat I**;
2. **Happy Bonardo**, bertempat tinggal di Jl. Karya Raya Nomor 32 RT 010/RW 003, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, sebagai **Penggugat II**;
3. **Roy Oloan**, bertempat tinggal di KP Pluis RT 001/RW 005, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, sebagai **Penggugat III**;
4. **Lucia**, bertempat tinggal di Jl. Karna No. 30 Denpasar BR/Link. Lelangon RT 000/RW 000, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sebagai **Penggugat IV**;
Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada HANIFAN MUSLIMAN SH, ANGGI AYU FERNANDEZ SH, PUTRANTO SETYO WIBOWO SH, DEDY KURNIA SH, SUTAN FUAD HASAN NASUTION SH, BRAMANTA TRI PAMUNGKAS SH, TARY RAHMA PRATAMA SH dan FANY JOHAN PERMANA SH Para Advokat yang tergabung pada BIRO HUKUM & KONSULTAN MATAHATI yang beralamat di Citra Raya, Ruko Garden Boulevard, Blok S02/118, Kel. Ciakar, Kec. Panongan, Kab. Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 005/MH/SKK/IX/2024, tanggal 10 September 2024;

Lawan:

Nelson Siahaan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Musyawarah III Nomor 30 RT 008/RW 001, Kel. Srengseng Kec.

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

Nyonya FLORA SIMANGUNSONG, dahulu bertempat tinggal di Jalan Musyawarah III Nomor 30 RT 008/RW 001, Kel. Srengseng Kec. Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Turut Tergugat I**;

NOTARIS PPAT Ny. HARTATI MARSONO, S.H., berkedudukan di Jl. Mesjid No. 23 Blok A RT 05/RW 06, Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta, sebagai **Turut Tergugat II**;

NOTARIS PPAT SRI LESTARI ROESPINOEDJI, S.H., berkedudukan di Jl. Raya Serpong No. 88 C, Pondok Jagung, Tangerang, Provinsi Banten, sebagai **Turut Tergugat III**;

PT. RENI JAYA SWATAMA, berkedudukan Apartemen Paladian Park, Lobby Tower F Lantai I Toko No. 1 Jl. Bukit Gading Raya, Kelapa Gading Barat, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sebagai **Turut Tergugat IV**;

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Jakarta I (dahulu) PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Pusat Menara Bank BTN (sekarang), dahulu berkedudukan di Jl. Rasuna Said Kav.C-XXX.17 (kuningan) Jakarta Selatan, sekarang berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 1 RT 002/RW 008, Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Petojo Utara, Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai **Turut Tergugat V**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan di Jl. Letnan Soetopo Kav No. 2 Lingkar Timur BSD Rawa Mekar Jaya Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagai **Turut Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar saksi-saksi dan Para Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 September 2024 dalam Register Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. MUKADIMAH

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, Penggugat diberi hak untuk menentukan Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadili berdasarkan *Forum Rei Sitae* dimana terletak benda tidak bergerak (real property) yang menjadi obyek sengketa berada di wilayah hukum Tangerang, maka Penggugat mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli *a quo* pada Pengadilan Negeri Tangerang sehingga Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

II. KEDUDUKAN / LEGAL STANDING PARA PIHAK

A. KEDUDUKAN / LEGAL STANDING PENGGUGAT :

1. Bahwa Penggugat adalah orang perseorangan (*Naturlijk Person*) yang termasuk ke dalam salah satu subjek hukum, yang mana dianggap sudah cakap untuk bertindak secara hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) termasuk dalam hal mengajukan Gugatan *a quo*;
2. Bahwa Penggugat I adalah isteri sah dari **HILMAR TUNGGUL MANALU** berdasarkan Acte Kawin Nomor 56/IXP/YK tertanggal 28 Agustus 1964 yang dikeluarkan oleh Kantor Besar Huria Kristen Batak Protestan Lubuk Pakam dan diketahui / disetujui oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat;
3. Bahwa setelah menikah Penggugat I dan keluarganya tinggal di KP Pluis RT 001/RW 005, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa selama kehidupan berumah tangga, Penggugat I bersama suaminya belum pernah bercerai;
5. Bahwa dari pernikahan tersebut, Penggugat I dan suaminya telah dikarunai 3 (tiga) orang anak yaitu :

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



- a. **HAPPY BONARDO**, lahir di Jakarta pada tanggal 20 September 1972, Anak kesatu laki-laki dari ayah **MANALU, HILMAR TUNGGUL** dan ibu **MARPAUNG, ELISE SUMIHAR** sebagaimana Kutipan Akta Kelahiran nomor 54/1977 yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta tertanggal 29 April 1977;
 - b. **ROY OLOAN**, lahir : Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 1974, Anak kedua perempuan dari ayah **HILMAR TUNGGUL MANALU** dan ibu **ELISE SUMIHAR MARPAUNG** sebagaimana Kutipan Akta Kelahiran nomor 635/JS/1974 yang dikeluarkan oleh Tjatan Sipil Djakarta tertanggal 12 Desember 1974;
 - c. **LUCIA**, lahir: Jakarta, pada tanggal 24 Januari 1977, Anak ketiga perempuan dari ayah **BENI TUNGGUL MANALU** dan ibu **ELISE MARPAUNG** sebagaimana Kutipan Akta Kelahiran nomor 77/JS/1977 yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta tertanggal 29 Januari 1977;
6. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 Suami Penggugat I meninggal dunia sesuai dengan Kutipan Akta Kematian nomor 1144/KMU/JP/2011 tertanggal 19 Juli 2012 yang dikeluarkan Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat;
7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 21 September 2011 yang telah dicatat/dibukukan di register Kelurahan Grogol Utara dengan nomor: 90/1.711.1 tertanggal 3 Oktober 2011 dan register Kecamatan Kebayoran Lama nomor 357/1.755.25 tertanggal 3 Oktober 2011 yang menerangkan Almarhum **TUNGGUL MANALU** selama hidupnya telah menikah 1 (satu) kali dengan seorang wanita bernama Penggugat I dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu:
- 7.1 **HAPPY BONARDO MANALU, SE**
 - 7.2 **ROY OLOAN**
 - 7.3 **LUCIA**

III. POSITA

Adapun yang menjadi dasar-dasar / *fundamentum petendi* Para Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek perkara adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11



Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama **NELSON SIAHAAN** dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

Untuk selanjutnya disebut "**Objek Tanah**";

2. Bahwa perlu dijelaskan terlebih dahulu pada tahun 1989 sebelumnya Suami Penggugat I sebagai seorang guru diberikan 1 (satu) jatah untuk membeli tanah dan bangunan bersubsidi akan tetapi Suami Penggugat I ingin membeli lebih dari satu maka Suami Penggugat I meminta kepada Tergugat untuk membantu proses jual beli tanah dan bangunan dengan cara meminjam nama Tergugat;
3. Bahwa dibuatlah Akte Kuasa dengan nomor 43 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 20 Februari 1989 dimana Tergugat sebagai Pemberi Kuasa, Turut Tergugat I dan Suami Penggugat I sebagai Penerima Kuasa terkait dengan pembelian rumah dan bangunan type 21 A/60 yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi);
4. Bahwa dengan dasar Akte Kuasa yang telah dijelaskan di poin 3, pada tanggal 23 Februari 1989 Turut Tergugat V dan Tergugat sepakat membuat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan nomor 1890/C/K.257/Jkt.I/1989 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi dengan nomor 13080 oleh Turut Tergugat III;
5. Bahwa di waktu dan tempat yang sama, Tuan Insinyur **JONNY WANTAH** sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak untuk atas nama Tergugat sebagai Pembeli menerangkan telah terjadi Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Type 21 Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Type 21 Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) sebesar Rp. 4.330.000,- (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989;

6. Bahwa di waktu dan tempat yang sama, berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa Untuk Memasang Hipotik dan Untuk Menjual nomor 379 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III pada tanggal 23 Februari 1989 dimana Suami Penggugat I dan Turut Tergugat V yang diwakili oleh **FIZAN NOOR DJAELANI**, wakil I (satu) Kepala Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta I menerangkan bahwa Suami Penggugat I mengaku telah dan dengan sah berhutang kepada Turut Tergugat V sebesar Rp. 3.870.000,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
7. Bahwa selama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjalan, Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003;
8. Bahwa selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun;
9. Bahwa Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sebagaimana bukti terlampir;
10. Bahwa Para Penggugat bermaksud ingin melakukan proses peralihan hak dan balik nama Objek Tanah. Para Penggugat sudah berusaha mencari alamat atau domisili terakhir Tergugat namun tidak diketahui keberadaannya di wilayah kesatuan Negara Republik Indonesia sampai dengan saat ini, padahal dalam proses pengurusan peralihan hak sertifikat membutuhkan kehadiran Tergugat yakni **NELSON SIAHAAN** untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Turut Tergugat VI. Akibatnya Para Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah;

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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. Bahwa Para Penggugat berharap adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan **Objek Tanah** tersebut agar dapat dilakukan peralihan secara hukum dengan melakukan balik nama atas nama Para Penggugat didalam Sertipikat Objek Tanah;
12. Bahwa selanjutnya agar Para Turut Tergugat mengetahui kewajiban Para Penggugat atas Objek Tanah sudah terpenuhi, maka Para Penggugat memandang perlu menjadikan Para Turut Tergugat sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang;
13. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum sesuai dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958***, menyebutkan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah"*, Juncto ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982***, menyebutkan *"Pembeli yang baik harus mendapatkan perlindungan hukum"* Juncto **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX**, menyebutkan : **"Pertama**, Perlindungan harus diberikan kepada pembeli dengan itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (Objek jual beli tanah), dan **Kedua**, Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak";
14. Bahwa maka cukup beralasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli di Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat dalam hal ini memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum, jual beli antara Suami Penggugat I dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama **NELSON SIAHAAN** dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 berkekuatan hukum;

4. Menyatakan sah secara hukum, Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah sekaligus sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama **NELSON SIAHAAN** dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

5. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat VI atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama **NELSON SIAHAAN** dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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 Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

6. Memerintakan kepada Turut Tergugat VI untuk menghapus Roya atau setidaknya menyatakan tidak adanya hutang terhadap pihak manapun pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama **NELSON SIAHAAN** dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak (*dahulu*) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (*sekarang*) Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya tersebut sedangkan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui media koran dan Web Pengadilan dengan sah dan patut serta dengan peringatan namun tetap tidak hadir, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan dan Tergugat dan Para Turut Tergugat dianggap melepaskan haknya untuk membantah gugatan Penggugat, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Para Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti surat P-20, berupa photocopy dari photocopy, sebagai berikut:

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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

1. KTP Nomor 3174054807400001 atas nama Ny. E. MARPAUNG, diberi tanda bukti P-1;
2. KTP Nomor 3173022009720009 atas nama HAPPY BONARDO, diberi tanda bukti P-2;
3. KTP Nomor 3174052610740003 atas nama ROY OLOAN, diberi tanda bukti P-3;
4. KTP Nomor 3174056401770003 atas nama LUCIA, diberi tanda bukti P-4;
5. Kartu Keluarga Nomor 3174050501093157 atas nama Kepala Keluarga NY. E. MARPAUNG, diberi tanda bukti P-5;
6. Kartu Keluarga Nomor 3173022801091511 atas nama Kepala Keluarga HAPPY BONARDO, diberi tanda bukti P-6;
7. Kartu Keluarga Nomor 3174050502131005 atas nama Kepala Keluarga ROY OLOAN, diberi tanda bukti P-7;
8. Kartu Keluarga Nomor 5171042202120016 atas nama anggota keluarga LUCIA, diberi tanda bukti P-8;
9. Acte Kawin Nomor 56/IXP/YK tertanggal 28 Agustus 1964 antara HILMAR TUNGGUL MANALU dengan E. MARPAUNG yang dikeluarkan oleh Kantor Besar Huria Kristen Batak Protestan Lubuk Pakam dan diketahui / disetujui oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat, diberi tanda bukti P-9;
10. Kutipan Akta Kelahiran Nomor 54/1977 atas nama HAPPY BONARDO yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Warga Negara Indonesia Jakarta tertanggal 29 April 1977, diberi tanda bukti P-10;
11. Kutipan Akta Kelahiran Nomor 635/JS/1974 atas nama ROY OLOAN yang dikeluarkan oleh Tjatan Sipil Djakarta tertanggal 12 Desember 1974, diberi tanda bukti P-11;
12. Kutipan Akta Kelahiran Nomor 77/JS/1977 atas nama LUCIA yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta tertanggal 29 Januari 1977, diberi tanda bukti P-12;
13. Kutipan Akta Kematian Nomor 1144/KMU/JP/2011 atas nama TUNGGUL MANALU yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat tertanggal 19 Juli 2011, diberi tanda bukti P-13;
14. Surat Pernyataan Waris tertanggal 21 September 2011 yang dicatatkan di Register Kelurahan Grogol Utara dengan nomor 90/1.711.1 Tanggal 3 Oktober 2011 dan dicatatkan dalam Register nomor 357/1.755.25 tanggal 3 Oktober 2011, diberi tanda bukti P-14;

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Akta Kuasa Nomor 43 tertanggal 20 Pebruari 1989 yang dibuat oleh NY. HARTATI MARSONO, S.H Notaris PPAT DKI Jakarta, diberi tanda bukti P-15;
16. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 1890/C/K 257/Jkt I/89 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk JAKARTA I dengan NELSON SIAHAAN yang dilegalisasi oleh NOTARIS PPAT SRI LESTARI ROESPINOEDJI, S.H., Nomor 13080 tanggal 23 Pebruari 1989, diberi tanda bukti P-16;
17. Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa untuk Memasang Hipotik dan Untuk Menjual Nomor 379 Tanggal 23 Pebruari 1989 yang dibuat oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI LESTARI ROESPINOEDJI, S.H., diberi tanda bukti P-17;
18. Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 antara PT. RENI JAYA SWATAMA dengan HILMAR TUNGGUL MANALU atas nama NELSON SIAHAAN tertanggal 23 Pebruari 1989 yang dibuat oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah SRI LESTARI ROESPINOEDJI, S.H., diberi tanda bukti P-18;
19. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 dengan Surat Ukur Nomor 1656 tahun 1989 yang diterbitkan tertanggal 23 Agustus 1989 atas nama NELSON SIAHAAN, diberi tanda bukti P-19;
20. Surat Izin Bangunan Nomor 648.3/464-Perk/Tahun 1988 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang tertanggal 17 Desember 1988 kepada PT. RENI JAYA SWATAMA atas nama Ir. JONNY F WANTAH, diberi tanda bukti P-20;
21. Formulir Penyetoran kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk JAKARTA I atas nama NELSON SIAHAAN tertanggal 10 November 2003, diberi tanda bukti P-21;
22. Formulir Penyetoran Premi Asuransi Kebakaran KPR BTN kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk JAKARTA I atas nama NELSON SIAHAAN tertanggal 10 November 2003, diberi tanda bukti P-22;
23. Rincian Pelunasan Dipercepat Nomor Rekening 00044-01-02-006039-3 atas nama NELSON SIAHAAN tertanggal 10 November 2003, diberi tanda bukti P-23;
24. Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen Nomor 10-11-03/0004401020060393 tertanggal 10 November 2003 dari Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Ciputat kepada NELSON SIAHAAN, diberi tanda bukti P-24;

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2024 atas nama Wajib Pajak NELSON SIAHAAN, alamat Jl. Reni Jaya Blok AE 06 RT 003 RW 21 Pamulang Barat Kabupaten Tangerang diberi tanda bukti P-25;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya selain mengajukan bukti surat telah pula mengajukan dan Saksi-Saksi yaitu 1. Tukidjo Teguh Santosa, 2. Zainal Arifin, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut;

1. Tukidjo Teguh Santosa:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, kenal dengan almarhum Tunggul Manalu, setahu saksi almarhum Tunggul Manalu adalah seorang guru;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun tidak kenal dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui Turut Tergugat IV sebagai developer, setahu saksi alamat Turut Tergugat IV selalu berpindah-pindah dan sekarang sudah tidak ada aktivitas;
- Bahwa saksi mengetahui alamat Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;
- Bahwa saksi menjadi ketua RT dari tahun 1989 sampai dengan tahun 2001 (3 periode);
- Bahwa bertempat tinggal di Perumahan Reni Jaya AE-12 nomor 9;
- Bahwa setahu saksi di tahun 1989, guru hanya bisa membeli atau mengangsur 1 (satu) unit rumah bersubsidi di perumahan Reni Jaya;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di Perumahan Reni Jaya rata-rata pegawai negeri sipil bukan hanya yang berprofesi guru;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli rumah yang berada di Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 6 dan nomor 7;
- Bahwa setahu saksi rumah di Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 6 dan nomor 7 adalah milik Almarhum Tunggul Manalu, namun rumah di Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 7 atas nama Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tidak pernah tinggal di rumah nomor 7 Perumahan Reni Jaya;
- Bahwa saksi mengetahui Almarhum Tunggul Manalu yang mengangsur KPR rumah nomor 6 dan nomor 7 sampai lunas;
- Bahwa setahu saksi rumah yang beralamat Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 7 sudah lunas KPR di bank BTN (Turut Tergugat V);

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi keperluan dalam gugatan pengesahan jual beli untuk kepentingan balik nama sertifikat dari Tergugat menjadi Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Tunggul Manalu;

2. Zainal Arifin:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan kenal dengan almarhum Tunggul Manalu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V namun saksi mengetahui alamat Turut Tergugat VI;
- Bahwa saksi menjadi penyewa rumah para penggugat dari tahun 2009 sampai dengan sekarang kurang lebih 15 tahun, yang beralamat di Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 7;
- Bahwa setahu saksi Almarhum Tunggul Manalu mempunyai rumah di Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 6 dan nomor 7;
- Bahwa setahu saksi tiap bulannya Almarhum Tunggul Manalu datang ke rumah untuk menagih pembayaran sewa rumah;
- Bahwa setahu saksi setelah almarhum meninggal, isteri almarhum yang datang menagih pembayaran sewa rumah tiap bulannya;
- Bahwa setahu saksi yang mengangsur rumah nomor 7 adalah Tunggul Manalu;
- Bahwa saksi pernah bermaksud ingin membeli rumah nomor 7 tetapi terganjal nama di sertifikat masih atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca sertifikat yang dimaksud;
- Bahwa setahu saksi batas-batas rumah nomor 7 yaitu :
 - Sebelah Utara : Jalan Kenari 15 RT 003 RW 021;
 - Sebelah Timur : Rumah no. 8 milik RUSMINI;
 - Sebelah Selatan : Rumah no. 14 milik GALUH PRIYONO GHEA SHABRINA YASMIN;
 - Sebelah Barat : Rumah no 6 milik TUNGGUL MANALU;
- Bahwa setahu saksi rumah yang beralamat Perumahan Reni Jaya AE-11 nomor 7 sudah lunas KPR di bank BTN (Turut Tergugat V);

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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 setahu saksi keperluan dalam gugatan pengesahan jual beli untuk kepentingan balik nama sertifikat dari Tergugat menjadi Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Tunggul Manalu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 14 November 2024 dengan melihat langsung ke lokasi objek sengketa / jual beli tersebut yang terletak di (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi), yang dihadiri oleh Para Penggugat dan Kuasa Para Penggugat, dengan batas-batas sesuai bukti surat Sertifikat dan objek masih dikuasai para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik dan telah diserahkan dipersidangan pada tanggal 26 November 2024, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pengesahan Jual Beli tanah dan Bangunan antara Suami Penggugat I/Ayah dari Penggugat II sampai dengan Penggugat IV dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 125 ayat (1) HIR, bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*) kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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)



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai objek jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar Tergugat terikat dalam hubungan hukum dengan Suami Penggugat I/Ayah dari Penggugat II sampai dengan Penggugat IV?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan tersebut, ternyata bahwa dalam persidangan perkara ini Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, walaupun telah di panggil secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali serta dengan peringatan, maka sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku Majelis Hakim melakukan pemeriksaan perkara ini tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-25 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Tukidjo Teguh Santosa, 2. Zainal Arifin;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti dari Para Penggugat yang relevan dengan perkara ini, sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan terhadap bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat serta Hasil Pemeriksaan Setempat terhadap obyek jual beli, dapat dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu Apakah Para Penggugat memiliki alasan dan dasar yang cukup untuk mengajukan gugatan Pengesahan Jual Beli tanah dan Bangunan tersebut?;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, P-5 dan P-9 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa Penggugat I adalah isteri sah dari HILMAR TUNGGUL MANALU berdasarkan Acte Kawin Nomor 56/IXP/YK tertanggal 28 Agustus 1964 yang dikeluarkan oleh Kantor Besar Huria Kristen Batak Protestan Lubuk Pakam dan diketahui / disetujui oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Grogol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petamburan Kota Jakarta Barat dan selama kehidupan berumah tangga, Penggugat I bersama suaminya belum pernah bercerai ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 sampai dengan P-4, P-6 sampai dengan P-8 dan P-10 sampai dengan P-12 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa dari pernikahan tersebut, Penggugat I dan HILMAR TUNGGUL MANALU telah dikarunai 3 (tiga) orang anak yaitu HAPPY BONARDO (Penggugat II), ROY OLOAN (Penggugat III) dan LUCIA (Penggugat IV);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-13, dan P-14 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 Suami Penggugat I meninggal dunia sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor 1144/KMU/JP/2011 tertanggal 19 Juli 2012 yang dikeluarkan Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat, Almarhum TUNGGUL MANALU selama hidupnya telah menikah 1 (satu) kali dengan seorang wanita bernama E. MARPAUNG (Penggugat I) dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu: 1. HAPPY BONARDO MANALU, S.E., 2. ROY OLOAN dan 3. LUCIA;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, bahwa benar Penggugat I adalah isteri sah dari Almarhum HILMAR TUNGGUL MANALU dan Penggugat II sampai dengan Penggugat IV adalah anak kandung dari Almarhum HILMAR TUNGGUL MANALU, sehingga dengan demikian Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum HILMAR TUNGGUL MANALU, maka dengan demikian Para Penggugat memiliki alasan dan dasar yang cukup untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar Tergugat terikat dalam hubungan hukum dengan Suami Penggugat I/Ayah dari Penggugat II sampai dengan Penggugat IV?

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-19 dan P-25 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa yang menjadi Objek perkara adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor: 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut: - Sebelah Utara: Jalan, - Sebelah Timur: Rumah milik Rusmini, -Sebelah Selatan: Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin,dan - Sebelah Barat: Rumah milik Tunggul Manalu, untuk selanjutnya disebut “Objek Tanah”;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-15, P-16, dan P-19 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa oleh karena pada tahun 1989 Suami Penggugat I ingin membeli lebih dari satu tanah dan bangunan bersubsidi untuk jatah Guru maka Suami Penggugat I meminta kepada Tergugat untuk membantu proses jual beli tanah dan bangunan dengan cara meminjam nama Tergugat selanjutnya dibuatlah Akte Kuasa dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 20 Februari 1989 dimana Tergugat sebagai Pemberi Kuasa, Turut Tergugat I dan Suami Penggugat I sebagai Penerima Kuasa terkait dengan pembelian Objek Tanah, kemudian pada tanggal 23 Februari 1989 Turut Tergugat V dan Tergugat sepakat membuat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor 1890/C/K.257/Jkt.I/1989 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi dengan Nomor 13080 oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-17, P-18, P-19 dan P-20 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa Tuan Insinyur JONNY WANTAH sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat sebagai Pembeli menerangkan telah terjadi Jual Beli tanah dan bangunan terhadap Objek Tanah dengan harga sejumlah Rp.4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh) ribu rupiah), selanjutnya Suami Penggugat I dan Turut Tergugat V yang diwakili oleh FIZAN NOOR DJAELANI, wakil I (satu) Kepala Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta I menerangkan bahwa Suami Penggugat I mengaku telah dan dengan sah berhutang kepada Turut Tergugat V sejumlah Rp.3.870.000,00 (tiga juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ;

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-21 sampai dengan P-25 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa selama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjalan, Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003, dan selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun serta Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 1989 sebelumnya Suami Penggugat I sebagai seorang guru diberikan 1 (satu) jatah untuk membeli tanah dan bangunan bersubsidi akan tetapi Suami Penggugat I ingin membeli lebih dari satu maka Suami Penggugat I meminta kepada Tergugat untuk membantu proses jual beli tanah dan bangunan dengan cara meminjam nama Tergugat;
- Bahwa kemudian dibuatlah Akte Kuasa dengan Nomor 43 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 20 Februari 1989 dimana Tergugat sebagai Pemberi Kuasa, Turut Tergugat I dan Suami Penggugat I sebagai Penerima Kuasa terkait dengan pembelian rumah dan bangunan type 21 A/60 yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi), selanjutnya disebut "Objek Tanah";
- Bahwa dengan dasar Akte Kuasa tersebut, pada tanggal 23 Februari 1989 Turut Tergugat V dan Tergugat sepakat membuat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor 1890/C/K.257/Jkt.I/1989 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi dengan Nomor 13080 oleh Turut Tergugat III;
- Bahwa selanjutnya Tuan Insinyur JONNY WANTAH sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas



nama Tergugat sebagai Pembeli menerangkan telah terjadi Jual Beli tanah dan bangunan terhadap Objek Tanah;

- Bahwa selama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjalan, Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003 dan selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun serta Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sampai dengan sekarang;
- Bahwa Para Penggugat bermaksud ingin melakukan proses peralihan hak dan balik nama Objek Tanah untuk itu Para Penggugat sudah berusaha mencari alamat atau domisili terakhir Tergugat namun tidak diketahui keberadaannya di wilayah kesatuan Negara Republik Indonesia sampai dengan saat ini, akibatnya Para Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, sebagai berikut:

- Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- Adanya obyek yang disepakati;
- Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata maka Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 yang telah ditandatangani oleh Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat sebagai Pembeli, telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, bahwa benar Tergugat telah terikat dalam hubungan hukum jual beli tanah dengan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah jual beli tanah antara Suami Penggugat I dengan Tergugat tersebut sah menurut hukum?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958, yang memuat kaedah hukum bahwa: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah", Juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang memuat kaedah hukum bahwa: "Pembeli yang baik harus mendapatkan perlindungan hukum";

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX, menyebutkan: "Pertama, Perlindungan harus diberikan kepada pembeli dengan itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (Objek jual beli tanah), dan Kedua, Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak";

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-17, P-18, P-19 dan P-20 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa Tuan Insinyur JONNY WANTAH sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat sebagai Pembeli menerangkan telah terjadi Jual Beli tanah dan bangunan terhadap Objek Tanah dengan harga sejumlah Rp.4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh) ribu rupiah), selanjutnya Suami Penggugat I dan Turut Tergugat V yang diwakili oleh FIZAN NOOR DJAELANI, wakil I (satu) Kepala Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta I menerangkan bahwa Suami Penggugat I mengaku telah dan dengan sah berhutang kepada Turut Tergugat V sejumlah Rp.3.870.000,00 (tiga juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-21 sampai dengan P-25 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa selama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjalan, Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003, dan selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun serta Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sampai dengan sekarang;

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan terlaksananya seluruh pembayaran dari Suami Penggugat I kepada Tergugat dibarengi dengan penyerahan tanah objek sengketa dari Tergugat kepada Suami Penggugat I tersebut maka secara hukum adat jual beli tanah tersebut telah terlaksana (tunai dan terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan Apakah benar Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek jual beli tersebut dan berhak melakukan proses balik nama terhadap tanah objek jual beli tersebut?;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-17, P-18, P-19 dan P-20 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa Tuan Insinyur JONNY WANTAH sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV dalam hal ini sebagai Penjual dan Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat sebagai Pembeli menerangkan telah terjadi Jual Beli tanah dan bangunan terhadap Objek Tanah dengan harga sejumlah Rp.4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh) ribu rupiah), selanjutnya Suami Penggugat I dan Turut Tergugat V yang diwakili oleh FIZAN NOOR DJAELANI, wakil I (satu) Kepala Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta I menerangkan bahwa Suami Penggugat I mengaku telah dan dengan sah berhutang kepada Turut Tergugat V sejumlah Rp.3.870.000,00 (tiga juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-21 sampai dengan P-25 serta Saksi Tukidjo Teguh Santosa dan Saksi Zainal Arifin, yang pada pokoknya membuktikan bahwa selama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjalan, Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003, dan selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun serta Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sampai dengan sekarang;



Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap lokasi obyek sengketa bahwa benar obyek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas jual beli tanah yang dilakukan antara Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat dengan Turut Tergugat IV adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah dimana Penjual Tuan Insinyur Jonny Wantah sebagai Direktur Utama mewakili Turut Tergugat IV adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual, maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah, sedangkan Pembeli Almarhum Hilmar Tunggul Manalu Suami Penggugat I adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya, maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia, yaitu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan Badan Hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI dan Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam kondisi sengketa dan menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak, serta syarat Formil jual beli tanah dimana jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena jual beli antara Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JPB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 adalah sah menurut hukum maka untuk adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan Objek Tanah tersebut Para Penggugat sudah selayaknya dinyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor: 1656 tertanggal 23 Agustus 1989, sehingga Para Penggugat berhak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan peralihan secara hukum dengan melakukan balik nama atas nama Para Penggugat di dalam Sertifikat Objek Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena jual beli antara Suami Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa mewakili dan bertindak untuk atas nama Tergugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 adalah sah menurut hukum maka petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga) oleh karena Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima), oleh karena Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Hilmar Tunggul Manalu, maka dengan demikian Para Penggugat memiliki alasan dan dasar yang cukup untuk dinyatakan sebagai pemilik atas Objek Tanah dan berhak untuk melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat VI atas Objek Tanah tersebut, sehingga angka 4 (empat) dan 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 (enam), oleh karena Suami Penggugat I tidak pernah terlambat dalam pembayaran angsuran bahkan pelunasan kredit dipercepat pada tanggal 10 November 2003 dan selama ini Para Penggugat telah menguasai, dan merawat dengan baik tanah dan bangunan tersebut lebih dari 20 tahun, dan selama tinggal tidak ada tuntutan atau sengketa dari pihak manapun serta Para Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Tanah sampai dengan sekarang kepada Turut Tergugat VI untuk menghapus Roya atau setidaknya menyatakan tidak adanya hutang terhadap pihak manapun pada Objek Tanah, sehingga petitum angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga petitum angka 1 (satu) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya,

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng

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

harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah namun karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Republik Indonesia, oleh karena gugatan Para Penggugat untuk kepentingan Para Penggugat maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan akan ketentuan HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah secara hukum, jual beli antara Suami Penggugat I dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
 - Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 982/504/Ciputat/JB/1989 yang dibuat oleh Turut Tergugat III tertanggal 23 Februari 1989 berkekuatan hukum;
5. Menyatakan sah secara hukum, Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah sekaligus sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

6. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat VI atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

7. Memerintakan kepada Turut Tergugat VI untuk menghapus Roya atau setidaknya menyatakan tidak adanya hutang terhadap pihak manapun pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3951 atas nama Nelson Siahaan dengan Surat Ukur Nomor : 1656 tertanggal 23 Agustus 1989 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak yang terletak (dahulu) di Perumahan Reni Jaya Blok AE.11 Nomor 7, Kelurahan/Desa Pamulang Barat, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang) Perumahan Reni Jaya Jalan Kenari 15 Blok AE.11 Nomor 7 RT 003/RW 021, Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang Kotamadya Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan luas 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah milik Rusmini
- Sebelah Selatan : Rumah milik Galuh Priyono Ghea Shabrina Yasmin
- Sebelah Barat : Rumah milik Tunggul Manalu

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.451.000,00 (empat juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 2 Desember 2024, oleh kami, Ismail Hidayat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Suhendro, S.H., M.H. dan Yandri Roni, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng tanggal 12 September 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 9 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Minati Indriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Suhendro, S.H., M.H.

Ismail Hidayat, S.H., M.H.

Yandri Roni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Minati Indriani, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran-----Rp 30.000,00

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2024/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Proses-----Rp	150.000,00
- Biaya Redaksi-----Rp	20.000,00
- Biaya Materai-----Rp	20.000,00
- Biaya PNBP Relaa-----Rp	20.000,00
- Biaya Panggilan Sidang-- -----Rp	2.202.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat--Rp.	1.954.000,00
- Biaya Sumpah-----Rp.	75.000,00 +
J u m l a h -----Rp	4.451.000,00

(empat juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

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)