



PUTUSAN

Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gunungsitoli yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara :

Sr. Klara Osf Izanulo Duha, Lahir di Bawadobara pada tanggal 15 Mei 1955, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Biarawati, Alamat Jalan Yos Sudarso Komp. Laverna Gunungsitoli, Kelurahan Saombo, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Wahyu S.A. Tampubolon, S.H., dkk., yang beralamat di Jalan Selamat Nomor 149 E, Kelurahan Siti Rejo III, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 06/GO-SKK/Pdt/IX/2021 tanggal 13 September 2021, terdaftar di Kepaniteraan pada tanggal 27 Oktober 2021 dengan Reg. nomor 415/SK/2021 selanjutnya memberikan kuasanya kepada Elyfama Zebua, S.H. yang beralamat di Jalan Selamat Nomor 233 A, Desa Lasara Bahili Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor 3/GD-SKK/PDT/XI/2021 tanggal 27 November 2021 dan Surat Kuasa Substitusi Nomor 5/GD-SKK/PDT/XI/2021 tanggal 4 Desember 2021 terdaftar di Kepaniteraan pada tanggal 08 Desember 2021, dengan Reg. nomor 469/SK/2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Kornelius Merata Duha**, Lahir di Hiliganowo pada tanggal 03 Desember 1958, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jln. Yos Sudarso Komp. Laverna Gunungsitoli, Kelurahan Saombo, Kecamatan Gunung Sitoli, Kota Gunung

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



sitoli, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Trisna Sikdanny Duha, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Komplek Laverna Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 25 Oktober 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Gunungsitoli tanggal 27 Oktober 2021 dengan Reg.nomor 414/SK/2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Darius Duhuzaro Gulo, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah Kerja Kabupaten Nias, Alamat di Jalan Diponegoro Kota Gunung Sitoli, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Kantor Pertanahan Kota Gunung Sitoli**, Alamat di Jalan Pancasila Nomor 25 Kota Gunung Sitoli, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Lazuardi Lumban Tobing, S.H., dkk., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 25 Oktober 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Gunungsitoli tanggal 25 Oktober 2021 dengan Reg.nomor 413/SK/2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dapat disebut sebagai **Para Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

- Telah membaca dan mempelajari :
 - Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor : 65/Pdt.G/2021/PN Gst, tertanggal 01 Oktober 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
 - Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Gst, tertanggal 01 Oktober 2021 tentang Hari Sidang;
- Telah mendengar dan memperhatikan proses pembacaan surat gugatan Penggugat, Jawaban dari Para Tergugat, Replik dan Duplik di persidangan;
- Telah membaca dan meneliti bukti surat dan saksi-saksi Penggugat dan Para Tergugat.

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah memperhatikan segala sesuatu yang termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Tentang Obyek Gugatan

1. Bahwa, PENGGUGAT ada memiliki tanah, yang terletak di Kelurahan Saombo, Kecamatan Gunung Sitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, setempat dikenal dengan Jalan Yos Sudarso, Pelabuhan Angin, Kota Gunung Sitoli, sesuai Sertifikat Hak Milik No:124/Saombo, dengan surat ukur tanggal 16-06-2000, No: 07/Saombo/2000, seluas 443 M2, untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK JUAL BELI;
2. Bahwa, Obyek Jual Beli diperoleh PENGGUGAT pada tahun 2005, pada saat itu sedang terjadi bencana alam di Nias, datang seorang jemaat ketempat penggugat dan bersimpati dengan kegiatan sosial PENGGUGAT yakni sebagai suster/biarawati yang banyak menyalurkan bantuan-bantuan sosial, menolong masyarakat yang sakit dan menolong anak-anak yang kekurangan gizi dan bersedia untuk membantu PENGGUGAT. Tujuannya membantu/ menolong agar PENGGUGAT layak dalam memberikan pelayanan masyarakat dengan cara memberikan sejumlah uang untuk membeli Obyek Jual Beli yang saat itu berupa tanah kosong;
3. Bahwa, pada Tahun 2013, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, (ic: TURUT TERGUGAT), Obyek Jual Beli tersebut, dibaliknamakan ke atas nama KORNELIUS MERATA DUHA (ic: TERGUGAT I), berdasarkan Akta Jual Beli No: 15/2013, tertanggal 26 Februari 2013, yang diperbuat oleh DARIUS DUHUZARO GULO, SH, selaku PPAT di Kabupaten Nias (ic: TERGUGAT II), untuk selanjutnya Akta Jual Beli No: 15/2013, tertanggal 26 Februari 2013, disebut sebagai OBYEK GUGATAN;

Halaman 3 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, PENGGUGAT sangat dirugikan atas terbitnya Obyek Gugatan, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah ada kesepakatan untuk melakukan jual beli, bahkan PENGGUGAT tidak pernah ada menerima uang hasil jual beli dari TERGUGAT I bahkan PENGGUGAT tidak pernah tahu dan tidak mengenal TERGUGAT II. Sehingga PENGGUGAT berkeyakinan bahwa terhadap Obyek Gugatan telah mengandung cacat formil dan cacat materiil dalam proses pembuatannya;
5. Bahwa, pada tahun 2008, atas sumbangan/donasi dari para jemaat, diatas Obyek Jual Beli tersebut, setengah luas dari tanah yang ada oleh PENGGUGAT dibangun bangunan permanen dua setengah lantai sebagai tempat tinggal Anak-anak Panti Asuhan dan tempat tinggal PENGGUGAT sedangkan sisanya di bangun sebagai tempat usaha yang hasilnya untuk kegiatan sosial PENGGUGAT, karena PENGGUGAT juga mengelola sebuah Panti Asuhan;
6. Bahwa, sejak tahun 2005, dalam kegiatan penanganan bencana alam, PENGGUGAT dibantu oleh KORNELIUS MERATA DUHA (ic: TERGUGAT I) sebagai seorang famili yang masih memiliki hubungan kekerabatan dimana orang tua (Ibu) dari Suster Klara Izanulo Duha dan orang tua (Ibu) dari KORNELIUS MERATA DUHA merupakan saudara kandung yaitu kakak beradik, sehingga karena hubungan kekerabatan itulah PENGGUGAT mempekerjakan TERGUGAT I sebagai sopir truk yang membawa bantuan sosial untuk korban bencana alam dan sebagainya pada waktu itu;
7. Bahwa, pasca bencana alam, seiring dengan telah berakhirnya program bantuan korban bencana alam, TERGUGAT I yang tidak lagi memiliki pekerjaan tetap sering mendatangi PENGGUGAT untuk meminta pekerjaan, sehingga pada akhirnya di tahun 2007, atas bantuan PENGGUGAT, TERGUGAT I dipekerjakan sebagai sopir mobil ambulance, ambulance mana merupakan milik PENGGUGAT yang merupakan bantuan dari Rotary Club. Tahun 2008, atas bantuan PENGGUGAT juga, anak TERGUGAT I disekolahkan di Kota Gunungsitoli

Halaman 4 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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)



dan ada yang dikuliahkan di kota Medan serta semua anak-anak TERGUGAT I tinggal di Panti Asuhan dimana biaya hidup anak-anak TERGUGAT I semuanya ditanggung oleh PENGUGAT seperti halnya anak-anak yang tinggal di Panti Asuhan;

8. Bahwa, dikarenakan kesibukan PENGUGAT yang sering bepergian ke luar kota hingga sehari-hari dalam mengurus orang sakit, maka untuk memudahkan pengurusan administrasi seperti pembayaran pajak kendaraan bermotor, dan lain sebagainya, PENGUGAT menitipkan surat-surat berharga seperti BPKB, Sertifikat Hak Milik Tanah dan sebagainya kepada TERGUGAT I, mengingat hubungan kekeluargaan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, sehingga tidak ada kecurigaan sama sekali akan adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I;
9. Bahwa, sejak TERGUGAT I menjadi sopir ambulance, TERGUGAT I dan anak-anaknya tinggal di Panti Asuhan, dan pada tahun 2012 TERGUGAT I kemudian memohon kepada PENGUGAT agar istrinya YUSTINA GULO dapat tinggal bersama TERGUGAT I dan anak-anaknya yang sebelumnya sudah terlebih dahulu tinggal di Panti Asuhan, berhubung selama ini istri TERGUGAT I masih tinggal di tempat mereka yaitu di rumah bekas guru SD Inpres yang kondisi rumahnya kumuh dan terletak di Mandehe, Kabupaten Nias Barat, yang sangat jauh lokasinya dari tempat tinggal TERGUGAT I di Panti Asuhan;
10. Bahwa, di tahun 2013, diatas sebahagian tanah tersebut, PENGUGAT mendirikan sebuah bangunan sebagai tempat usaha jual makanan minuman, dalam rangka untuk mendukung biaya operasional Panti Asuhan. TERGUGAT I memohon kepada PENGUGAT melalui tukang bangunan agar PENGUGAT membuatkan ruangan sebagai tempat tinggal bagi TERGUGAT I dan keluarganya. PENGUGAT kemudian membangun sebuah ruangan bagi tempat tinggal TERGUGAT I dan keluarganya dengan biaya dari PENGUGAT.;
11. Bahwa, setelah bangunan tempat jual makanan minuman selesai dibangun, atas biaya dan modal usaha dari PENGUGAT, PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I untuk membantu kegiatan usaha tersebut.

Halaman 5 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Karena TERGUGAT I memiliki kesibukan sebagai sopir pada Panti Asuhan maka TERGUGAT I menyarankan agar YUSTINA GULO (istri TERGUGAT I) yang mengelolanya dibawah pengawasan dan tanggung jawab TERGUGAT I. Dibukanya usaha tersebut adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dimana keuntungan yang diperoleh dipergunakan sebagai tambahan biaya operasional dan biaya kebutuhan anak anak Panti Asuhan yang dikelola PENGUGAT, namun hingga saat gugatan ini diajukan (lebih kurang 8 tahun), hasil dari kegiatan usaha tersebut tidak pernah disetor atau diserahkan oleh TERGUGAT I dan istri TERGUGAT I kepada PENGUGAT;

12. Bahwa, pada tahun 2012, semenjak TERGUGAT I dipercayakan memegang surat-surat berharga milik PENGUGAT, timbul niat jelek ataupun itikad tidak baik dari TERGUGAT I yang tidak disadari PENGUGAT yakni, TERGUGAT I meminta kepada PENGUGAT agar BPKB kendaraan bermotor toyota pick up BB 8016 UA, dibaliknamakan kepada TERGUGAT I dengan alasan untuk memudahkan proses perpanjangan STNK dan pembayaran pajak tahunan kendaraan, begitu pula dengan mobil mitsubishi pajero BB 494 TA. Tetapi biaya pengurusan pembayaran pajak tahunan dan perpanjangan STNK tetap ditanggung oleh PENGUGAT. Bahwa, alasan TERGUGAT I yang meminta dibaliknamakan mobil tersebut di atas hanya sebuah rekayasa untuk menutupi niat jahat TERGUGAT I yang ingin memiliki mobil dengan cara melawan hak. Atas perbuatan TERGUGAT I, maka pada Tahun 2018, PENGUGAT mengajukan gugatan atas perbuatan TERGUGAT I, dan gugatan telah diputus dengan amar putusan NO;
13. Bahwa, pada tahun 2013, sekitar bulan Pebruari, TERGUGAT I menjemput PENGUGAT dan di tengah jalan TERGUGAT I menghentikan kendaraannya di Kantor Notaris/PPAT TERGUGAT II yang tidak dikenal oleh PENGUGAT, dengan alasan karena ada berkas yang perlu ditandatangani PENGUGAT. Sesampainya di dalam kantor, oleh seorang perempuan yang berada di kantor tersebut yang mengaku sebagai pegawai kantor Notaris/PPAT TERGUGAT II, PENGUGAT

Halaman 6 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



diminta untuk menandatangani kertas blanko kosong dan memberikan paraf pada tempat yang telah disediakan. PENGUGAT sempat menolak dan menanyakan untuk apa ? dan TERGUGAT I menjawab untuk mengamankan/menitipkan surat-surat tanah milik PENGUGAT kepada bapak Notaris/PPAT TERGUGAT II. Ketika PENGUGAT menanyakan keberadaan bapak Notaris, Pegawai tersebut menjawab Bapak Notaris/PPAT TERGUGAT II belum datang. Setelah penandatanganan surat selesai, TERGUGAT I mendesak dan mengajak PENGUGAT untuk kembali ke mobil dan pulang ke rumah dengan tanpa ada kecurigaan sama sekali;

14. Bahwa, pada tahun 2021 sekitar awal bulan September, seorang karyawan / pegawai yang bekerja di Panti Asuhan PENGUGAT menyampaikan pesan dari TERGUGAT I agar PENGUGAT untuk mengosongkan rumah (ic: Obyek Jual Beli) yang ditempati Anak-anak Panti Asuhan dan PENGUGAT, karena TERGUGAT I hendak memakai bangunan tersebut. Tanah dan bangunan tersebut kata TERGUGAT I adalah milik TERGUGAT I karena sertifikat tanah telah dibalik nama ke atas nama TERGUGAT I. Ketika hal tersebut disampaikan kepada PENGUGAT, PENGUGAT merasa terkejut karena PENGUGAT merasa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tempat tinggal anak panti asuhan dan PENGUGAT, kepada siapapun juga, terlebih tanah bangunan tersebut dibeli, dibangun dan dibiayai oleh PENGUGAT. PENGUGAT menjadi teringat atas perbuatan TERGUGAT I saat meminta untuk balik nama mobil di tahun 2012;

B. Tentang Keabsahan Akta Jual Beli No. 15/2013 (Obyek Gugatan) Sebagai Suatu Perjanjian;

1. Bahwa, Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;
2. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat tentang keabsahan dalam membuat suatu perjanjian, antara lain:

Halaman 7 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Kesepakatan Para Pihak, Cakap, Hal tertentu, dan Sebab yang halal. Kesepakatan Para Pihak dan Kecakapan bertindak merupakan syarat formil atau syarat obyektif dari suatu perjanjian dan hal tertentu serta sebab yang halal merupakan syarat materil atau syarat subyektif;

3. Bahwa, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah ada kesepakatan untuk melakukan jual beli, sebagaimana uraian dalam posita huruf A angka 13, kedatangan Penggugat ke Kantor Notaris/PPAT TERGUGAT II oleh TERGUGAT I dikatakan karena ada berkas yang akan ditanda tangani dan dengan bermaksud untuk mengamankan dan/ atau menyimpan surat-surat tanah milik PENGGUGAT kepada Notaris/PPAT, sehingga dalam hal ini jelas TERGUGAT I memiliki itikad tidak baik dan menipu atau setidaknya tidaknya memberikan keterangan bohong kepada PENGGUGAT, dengan maksud untuk memiliki Objek Jual Beli dengan melawan hak. Asas Itikad Baik harus diketahui, bahwa sejatinya suatu perjanjian apapun termasuk dalam perjanjian jual beli tanah harus didasarkan pada "itikad baik" oleh kedua belah pihak. Asas ini melandasi terlaksananya perjanjian dengan baik. Asas itikad baik diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, karena Perjanjian yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata). Asas tersebut sangat penting bagi semua perjanjian karena akan menentukan terlaksana atau tidaknya perjanjian tersebut baik sekarang maupun dikemudian hari. Pengertian itikad baik secara subyektif adalah didasarkan pada kejujuran seseorang, yaitu terletak pada diri seseorang untuk melaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Namun, pada saat TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT ke Kantor Notaris/PPAT TERGUGAT II sebagaimana uraian diatas telah dilandasi dengan itikad buruk atau itikad tidak baik dan perbuatan TERGUGAT I yang berupaya untuk memiliki Obyek Jual Beli dengan cara menipu atau setidaknya tidaknya memberikan keterangan bohong dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang

Halaman 8 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk Menyatakan bahwa TERGUGAT I memiliki ITIKAD TIDAK BAIK dan Menyatakan perbuatan TERGUGAT I merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

4. Bahwa, menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, menegaskan bahwa persetujuan mengakibatkan batal apabila mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, itikad tidak baik, ketidak cakapan si pembuat. Dengan demikian, apabila dalam proses pembuatan perjanjian atau Obyek Gugatan (ic: Akta Jual Beli No: 15/2013) terdapat unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, serta tidak ada kesepakatan sebagaimana diatur pada Pasal 1458 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut menjadi batal, hal ini sesuai asas konsensualisme. Asas ini menegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat kedua pihak, cukup dengan kesepakatan dan kesepakatan itu sendiri merupakan konsensus dari kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri, sehingga tanpa ada kesepakatan tidak akan ada perjanjian dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan, meskipun dalam perjanjian tidak memuat syarat batal sebagaimana dimaksud Pasal 1266 KUH Perdata, maka sesuai Pasal 1265 KUH Perdata, apabila terpenuhinya syarat batal tersebut akan menghapuskan perjanjian yang berakibat seolah-olah tidak ada perjanjian, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk Menyatakan Batal atas Akta Jual Beli No 15/2013 (ic: obyek gugatan);
5. Bahwa, quad noon, jual beli telah dilakukan, kenyataannya hingga gugatan ini di ajukan, PENGGUGAT tidak pernah menerima uang dalam bentuk apapun, oleh karenanya syarat ke empat yakni sebab yang halal tidak terpenuhi, sehingga dikategorikan telah terjadi cacat materiil;
6. Bahwa, dengan tidak pernah ada pembayaran dan penyerahan atas obyek gugatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, menurut ketentuan Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, terdapat suatu penegasan bahwa persetujuan menjadi batal apabila mengandung

Halaman 9 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



cacat dalam hal tertentu artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak termasuk dalam hal ini tidak adanya pembayaran, maka sesuai Pasal 1517 KUH Perdata Obyek Gugatan mengandung cacat hukum karena sebab yang tidak halal (causa tidak halal) artinya perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, tidak sesuai dengan isi dan tujuan perjanjian yang harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Bahkan menurut Pasal 1513 KUHPerdata; “Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana di tetapkan menurut persetujuan” sehingga apabila “kewajiban utama” tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut bukan saja dapat dibatalkan namun perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk Menyatakan Akta Jual Beli No 15/2013 (ic: obyek gugatan) Batal Demi Hukum;

7. Bahwa, sebagaimana yang telah diuraikan menurut Pasal 1513 KUHPerdata, terhadap pembeli yang menolak atau tidak membayar harga pembelian, maka perbuatan pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1353 KUHPerdata, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk Menyatakan perbuatan TERGUGAT I merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

C. Tentang Proses Pembuatan Akta Jual Beli No. 15/2013 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Bahwa, mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana diatur sebagai berikut: “Jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 unsur, yaitu:

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



- a. Tunai; artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama;
 - b. Riil; artinya dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/ 1956 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual dan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;
 - c. Terang; artinya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui tentang hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut dan sejak berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);
2. Bahwa, PENGGUGAT tidak pernah ada menerima uang penjualan dari TERGUGAT I, sehingga unsur "TUNAI", tidak terpenuhi;
 3. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada posita huruf A angka 13, TERGUGAT I secara licik serta beritikad tidak baik dengan cara menipu dan memberikan keterangan bohong serta memperdayai PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 15/2013 (ic; Obyek Gugatan), terlebih lagi penandatanganan Obyek Gugatan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian perbuatan TERGUGAT I yang dilakukan dengan cara memberikan keterangan bohong, dan atau dengan cara tipu muslihat dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan



Melawan Hukum dan tidak memenuhi unsur “Riil” dan “Terang” sebagaimana syarat sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak;

4. Bahwa, proses pembuatan Obyek Gugatan oleh TERGUGAT II I (ic: DARIUS DUHUZARO GULO selaku PPAT) yang tidak dilakukan dihadapan TERGUGAT II I, tidak dihadapan 2 (dua) orang saksi, penandatanganan tidak dilakukan seketika, dan tidak menjelaskan isi, maksud dan tujuan akta (ic: obyek gugatan), telah menyalahi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu “akta yang dibuat PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dilakukan secara seketika”, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk Menyatakan Akta Jual Beli No 15/2013 (ic: Obyek Gugatan) Batal Demi Hukum;
5. Bahwa, quad noon jual beli yang dilakukan tahun 2013 dengan harga 137 juta, dengan kondisi diatas tanah telah berdiri bangunan permanen tingkat 2, sedangkan PENGGUGAT membeli tanah di tahun 2005 dalam keadaan tanpa bangunan atau tanah kosong dengan harga 200 juta, sehingga secara jelas dan nyata, bahwa tidak mungkin dan sangat tidak masuk di akal jika PENGGUGAT menjual tanah dan bangunan dibawah harga 200

Halaman 12 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



juta, terlebih bahwa, diatas tanah tersebut juga terdapat Panti Asuhan yang dikelola PENGGUGAT sejak sebelum tanah dan bangunan tersebut ada;

6. Bahwa, saat ini TERGUGAT I masih tinggal bersama dengan PENGGUGAT di atas Obyek Jual Beli dengan menempati bangunan yang dipergunakan untuk usaha jual makanan dan minuman, usaha mana seluruh modalnya merupakan modal PENGGUGAT, oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo, untuk Menghukum TERGUGAT I menyerahkan Obyek Jual Beli berikut segala sesuatu yang ada diatasnya kepada PENGGUGAT dengan baik dan dalam keadaan kosong serta tanpa syarat apapun juga;
7. Bahwa, Penggugat telah memberi modal usaha kepada TERGUGAT I untuk berjualan makanan dan minuman sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada Huruf A angka 10 – 11 diatas, namun hingga gugatan ini di majukan TERGUGAT I tidak pernah menyerahkan sebahagian keuntungan dari hasil penjualan, tentunya hal ini merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan PENGGUGAT secara materiil, maka sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, atas perbuatan yang melanggar hukum tersebut, PENGGUGAT Meminta Ganti Rugi secara materiil tanpa merinci keuntungan hasil penjualan selama 8 (delapan) tahun, tuntutan ganti rugi yang diminta hanya sebesar Modal usaha yang dikeluarkan PENGGUGAT Kala Itu yakni sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah), oleh karenanya patut dan layak secara hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo, untuk Menghukum TERGUGAT I membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);

P E T I T U M :

Berdasarkan uraian-uraian diatas cukup beralasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sitoli agar memanggil para pihak untuk

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didengar keterangannya pada hari persidangan yang telah ditetapkan serta memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli No: 15/2013, tanggal 26 Februari 2013;
4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak/berlokasi di Provinsi Sumatera Utara, Kota Gunung Sitoli, Kecamatan Gunung Sitoli, Kelurahan soambo, sesuai SHM No: 124/Saombo, sebagaimana dimaksud dalam surat ukur Nomor: 7/Saombo/2000, tertanggal 16-06-2000, dengan luas 443 M2, NIB: 02.11.01.03.1. 00124;
5. Menyatakan batal dan setidak-tidaknya dinyatakan tidak mengikat terhadap diri PENGGUGAT terhadap setiap kali ada bentuk perjanjian maupun sesuatu putusan yang sifatnya mengalihkan hak kepemilikan PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan tanah dan bangunan OBJEK JUAL BELI berikut segala sesuatu yang ada di atasnya kepada PENGGUGAT dengan baik dan dalam keadaan kosong serta tanpa syarat apapun juga, dan apabila TERGUGAT I ingkar untuk mematuhi bunyi putusan ini, TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT terhitung sejak perkara ini mendapatkan putusan hukum;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mencoret nama TERGUGAT I pada sertifikat buku tanah serta membaliknamakan SHM No:124/Saombo ke atas nama PENGGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT I membayar uang ganti rugi modal usaha sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

9. Menghukum Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi seluruh putusan dalam perkara a quo;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*verzet*);
11. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

ATAU :

Apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya masing-masing kepersidangan sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap kepersidangan karena telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rocky Belmondo F. Sitohang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunungsitoli, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak tercapai perdamaian antara kedua belah pihak maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat membacakan gugatannya dan menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap atas gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Termohon I telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 24 November 2021 yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengakui dirinya sendiri sebagai Suster KLARA IZANULO DUHA selalu memakai pakaian kebiaraan seolah-olah biarawati yang sebenarnya tetapi Penggugat tidak sadar perbuatannya selama ini menipu

Halaman 15 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

masyarakat, umat dan publik untuk mencari simpatisan supaya Yayasan dan Panti Asuhan yang dipimpinnya diperhatikan dan dibantu sebagai wujud rasa sosial;

- Penggugat dalam melakukan aktivitasnya merasa dirinya bersikap sebagai seorang biarawati atau suster di tengah-tengah umat Katolik dan masyarakat dengan mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya seolah-olah sebagai seorang biarawati atau suster yang sebenarnya tetapi IZANULO DUHA tidak diakui oleh Uskup Keuskupan Sibolga karena telah diberikan teguran dan surat pemecatan dengan tidak hormat tanggal 19 Oktober 2016 berdasarkan Dekrit Pelepasan dari Tarekat Suster OSF Reute-Sibolga nomor T64/KS/SK/2016 tanggal 28 Oktober 2015 pada pokok surat tersebut mengatakan bahwa IZANULO DUHA dilarang mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya sebab Penggugat bukan lagi sebagai seorang biarawati atau suster dalam Gereja Katolik;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA Mantan Suster Klara diduga telah mengalihkan atau memperjualbelikan aset Yayasan yang diperoleh dari donatur tanpa hak kepada pihak lain sementara sesuai dengan ketentuan bahwa seyogianya perbuatan tersebut adalah tugas dan wewenang Pengurus Yayasan untuk memberi atau menerima pengalihan atas harta tetap membeli atau dengan cara lain mendapatkan/memperoleh harta tetap atas nama yayasan dan menjual atau dengan cara lain melepaskan kekayaan yayasan serta mengagunkan/membebani kekayaan yayasan harus mendapat persetujuan dari Pembina Yayasan, sementara Pembina Yayasan Karya Faomasi Zoaya telah mengundurkan diri (tejadi kekosongan) dan sampai sekarang terhitung 6 tahun setelah didirikan Yayasan Karya Faomasi Zoaya yang dipimpin Penggugat belum jelas siapa pengganti penasehat yayasan;
- Yang mengelola fungsi tugas Yayasan adalah kakak beradik Penggugat IZANULO DUHA sebagai Ketua Umum dan adek kandung Penggugat DANIEL DUHA sebagai pengawas, artinya yayasan tersebut tidak sehat terjadi kekosongan Pembina Yayasan, pengurus lainnya pasif, pendapatan dan pengeluaran uang tidak jelas serta sumber dananya tidak jelas diduga pada peristiwa ini telah terjadi tindak pidana penggelapan uang yayasan dan

Halaman 16 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

tindak pidana pencucian uang karena sebagian harta/aset yayasan telah dialihkan kepada pihak lain oleh Penggugat sendiri tanpa diketahui Pembina dan Pengurus Yayasan lain;

- Bahwa Pembina Yayasan Karya Faomasi Zoaya yang didirikan Penggugat IZANULO DUHA an. JOHAN WINKLER telah mengundurkan diri sesuai dengan surat pernyataan pada hari Jumat, 13 November 2015 dan surat yang bersangkutan tanggal 18 November 2015 kepada SYNODIA EUNICE TELAUMBANUA, S.H (Notaris/PPAT) perihal Keberatan atas pencantuman namanya sebagai Ketua Dewan Pembina Yayasan Karya Faomasi Zoaya pada pokoknya JOHAN WINKLER dengan nama biara PASTOR BARNABAS WINKLER, OFMCap tidak pernah memberikan persetujuan kepada Penggugat IZANULO DUHA untuk menjadi Ketua Dewan Pembina Yayasan Karya Faomasi Zoaya dan IZANULO DUHA tidak pernah memberitahukan kepada yang bersangkutan hal-hal yang berkaitan dengan pendirian Yayasan Karya Faomasi Zoaya;
- Bahwa Pengurus Yayasan Karya Faomasi Zoaya Wakil Ketua Yayasan KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I), Sekretaris GREGORIUS ELISABAR DUHA dan Bendahara YUSTINA GULO (istri Tergugat I) tidak dapat melakukan fungsi tugasnya dengan baik karena Ketua Umum Yayasan IZANULO DUHA (Penggugat) tidak pernah membuat laporan keuangan (laporan tahunan) terhadap laporan posisi keuangan pada akhir periode, laporan aktivitas, laporan arus kas dan catatan laporan keuangan berdasarkan pasal 35 Anggaran dasar Yayasan Karya Faomasi Zoaya sejak periode 19 Oktober 2015 s/d 31 Desember 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 dan 2020 sampai sekarang;
- Bahwa Penggugat dalam memimpin bahtera yayasan tidak sehat dimana salah satu diktum pada akte yayasan mengatakan bila Pembina Yayasan mengundurkan diri dan pengurus lainnya terjadi kekosongan maka dipilih pengganti paling lama 30 (tiga puluh) hari tetapi hal tersebut belum dilaksanakan sejak pembina JOHAN WINKLER dengan nama biara PASTOR BARNABAS WINKLER, OFMCap telah mengundurkan diri pada tanggal 13 November 2015 terhitung 1 bulan 5 hari setelah akta Yayasan Karya Faomasi

Halaman 17 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

Zoaya nomor 110 disahkan oleh Notaris SYNODIA EUNICE TELAUMBANUA, SH. Tanggal 19 Oktober 2015, dengan itu Penggugat yang mengatasnamakan Yayasan Karya Faomasi Zoaya selama ini dan yang mengelola keuangan tidak tertib dan tidak beraturan, sebagian diperuntukkan untuk pembelian tanah, bangunan dan kendaraan, diragukan dan tidak wajar karena kepengurusan yayasan hanya dilaksanakan oleh Penggugat sendiri dan pengawasan adalah adek kandung penggugat sehingga ikhtisar laporan tahunan keuangan yayasan tidak pernah jelas, tidak pernah diaudit oleh akuntan publik sesuai dengan Ketentuan, Peraturan Perundang-Undangan dan Hukum yang berlaku;

- Bahwa Ketiga Pengurus Yayasan tersebut yaitu Wakil Ketua Yayasan KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I), Sekretaris GREGORIUS ELISABAR DUHA dan Bendahara YUSTINA GULO (istri Tergugat I) telah memberikan keterangan kepada Penyidik Polres Nias pada bulan Februari 2019 berdasarkan laporan pengaduan LSM Nias Corruption Watch (NCW) nomor : 187/LSM-NCW/XI/N/2018 tanggal 17 November 2018 perihal laporan pengaduan penggelapan, korupsi dan pencucian uang sebagai penerima kuasa untuk memfasilitasi masalah pengaduan dari ketiga orang yang bersangkutan;
- Bahwa istri Tergugat I YUSTINA GULO Bendahara Yayasan Karya Faomasi Zoaya telah mencek Rekening Koran Bank atas nama Yayasan Karya Faomasi Zoaya di Bank Mandiri KCP. Nias Gunungsitoli sesuai anjuran Penyidik dan print out rekening koran telah disampaikan YUSTINA GULO kepada Penyidik Polres Nias, ternyata pada periode 01 Agustus 2018 s/d 18 Februari 2019 masih aktif dan terakhir pada hari Kamis, 01 Juli 2021 bahwa rekening tersebut telah dicek namun telah dinonaktifkan berakhir sekitar bulan Agustus 2020 tetapi disayangkan (aneh) uang yang telah masuk ke dalam rekening Yayasan Karya Faomasi Zoaya selama 5 tahun ditarik/diambil oleh Ketua Yayasan IZANULO DUHA (Penggugat) Mantan Suster Klara tanpa diketahui Bendahara YUSTINA GULO karena Kartu ATM dikuasai dan berada di tangan Penggugat IZANULO DUHA sementara Buku Rekening dikuasai

Halaman 18 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berada di tangan YUSTINA GULO serta penjelasan pertanggungjawaban dana tersebut belum jelas sampai sekarang;

- Bahwa Kasus penggelapan dana yayasan tersebut sedang diselidiki oleh Penyidik Polres Nias sesuai dengan surat Kasat Reskrim Polres Nias nomor : B/821/VI/RES.1.11/2019/Reskrim tanggal 25 Juni 2019 kepada LSM Nias Corruption Watch (NCW) perihal Pemberitahuan Perkembangan Penanganan Pengaduan pada pokok surat rujukan poin 2 bahwa Penyidik telah melakukan langkah- langkah telah meminta keterangan ketiga orang Pengurus Yayasan Karya Faomasi Zoaya dan 2 orang saksi-saksi tentang kasus tersebut yaitu Pengurus KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I) sebagai Wakil Ketua, YUSTINA GULO (istri Tergugat I) sebagai Bendahara dan GREGORIUS ELISABAR DUHA sebagai Sekretaris;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA diduga terlibat kasus penjualan anak-anak panti asuhan yang dipimpinnya yang telah ditangani Unit PPA Penyidik Polres Nias sesuai dengan surat nomor : B/128.A/IV/RES.1.15./2018/Reskrim tanggal 12 April 2018 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA Mantan Suster Klara telah ditetapkan tersangka oleh Penyidik Polres Nias dalam perkara tindak pidana “penipuan” atau “penggelapan” sebagaimana dimaksud pada pasal 378 atau pasal 372 KUHPidana sesuai dengan surat Penyidik Polres Nias nomor : B/82.A4/X/RES. 1.11/2018/Reskrim tanggal 16 Oktober 2018 kepada Tergugat I KORNELIUS MERATA DUHA perihal Surat Pemberitahuan Hasil Penyidikan;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA Mantan Suster Klara diduga melakukan perbuatan menelantarkan puluhan anak Yayasan Panti Asuhan Karya Faomasi Zoaya dengan cara mengusir anak-anak panti tanpa memberitahukan kepada orang tua/wali sehingga sejak anak-anak tersebut diusir dari panti asuhan tidak jelas keberadaannya contoh YUNIARO HURA, NIK : 1278010106120002, laki-laki, tempat lahir Idanotae tanggal 01 Juni 2012 dan BALUSEDA BU'ULOLO, NIK : 1278011108120001, tempat lahir

Halaman 19 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

Gunungsitoli tanggal 11 Agustus 2012 sampai sekarang belum diketahui keberadaan anak tersebut;

- Penggugat IZANULO DUHA Mantan Suster Klara dengan sengaja dan mengada-ada dengan alasan memiliki yayasan kemanusiaan untuk memperoleh sumbangan dari donatur tetapi yayasan yang dipimpinnya tidak sehat segala bentuk administrasi penerimaan dan pengeluaran uang yayasan tidak jelas pertanggungjawaban diduga sebagian dipergunakan untuk kepentingan lain;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA Mantan Suster Klara diduga dan patut diduga telah melanggar Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Yayasan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan Karya Faomasi Zoaya yaitu :
 - a. Ikhtisar laporan tahunan wajib diumumkan pada papan pengumuman di Kantor Yayasan dan wajib diumumkan di Surat Kabar Harian;
 - b. Yayasan wajib diaudit oleh Akuntan Publik, hasil audit terhadap laporan tahunan Yayasan disampaikan kepada Pembina Yayasan dan tembusannya kepada Menteri dan Instansi terkait;
 - c. Kekayaan Yayasan baik berupa uang, barang maupun kekayaan lain yang diperoleh Yayasan dilarang dialihkan dan dibagikan secara langsung atau secara tidak langsung kepada pihak lain;
- Bahwa Penggugat IZANULO DUHA sebagai Ketua Yayasan Karya Faomasi Zoaya selama berada di lingkungan Ordo Kapusin Kustodi General Kepulauan Nias perbuatannya telah melanggar ketentuan pidana menurut Undang-Undang Yayasan dipidana penjara 5 tahun karena telah mengalihkan harta kekayaan Yayasan, melakukan pencucian uang, penggelapan keuangan yayasan, penelantaran anak Yayasan Panti Asuhan, dugaan penjualan anak, dan sebagian keuangan yayasan dipergunakan untuk kepentingan tertentu atau kepentingan lain dan melakukan penipuan kepada publik dengan cara mempergunakan Yayasan yang tidak sehat;
- Sangat disayangkan Penegak Hukum dan Hukum lemah, tidak berdaya menyelidiki, menyidik, mendudukkan perkara yang melibatkan Penggugat dengan profesional dan proporsional dimana Penggugat telah ditetapkan

Halaman 20 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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)



tersangka selama 3 tahun belum ditahan dan dilimpahkan berkas perkaranya untuk disidangkan di pengadilan dan untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Terakhir pada hari Kamis, 28 Oktober 2021 Pastor Paroki Santo Fransiskus Assisi Laverna sebagai pengelola Pastor FIDELIS O'OZATULO MENDROFA, OFMCap mengambil alih gedung serbaguna St. Yakobus-Lavema yang dikelola Penggugat selama ini yang berada di Jl. Yos Sudarso Kelurahan Saombo Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Provinsi Sumatera Utara yang dihadiri oleh Petugas Kepolisian Resor Nias, Camat Gunungsitoli, Lurah Saombo dan Warga Jemaat Katolik karena selama dikelola oleh Penggugat sewa dari aula tersebut sejak dipecat Penggugat secara tidak hormat dari umat katolik tanggal 19 Oktober 2016 selama 5 tahun tidak pernah dijelaskan kepada Pastor berapa dan dimana uang tersebut dipergunakan oleh Penggugat, dikelola sendiri oleh Penggugat sebab masih mengakui dirinya sebagai biarawati di tengah-tengah Umat Katolik dengan tidak merasa malu dan sadar bahwa Penggugat telah dipecat secara tidak hormat;

- Diketahui pada hari Selasa, 02 November 2021 IZANULO DUHA masih memakai dan mengenakan pakaian biarawati seolah-olah suster pada saat mengikuti sidang mediasi di ruangan Kantor Pengadilan Negeri Gunungsitoli, seyogianya sikap dan perbuatan Penggugat menjadi perhatian kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Mohon maaf izin saya kembali pada pokok perkara.

Adapun dalil-dalil Jawaban Tergugat I adalah sebagaimana diuraikan berikut ini:

A. Tentang OBYEK GUGATAN

1. Bahwa dasar Penggugat mengaku memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 124/Saombo, dengan surat ukur tanggal 16 Juni 2000 nomor : 07/Saombo/2000 seluas 443 M2 adalah tidak benar dan mengada-ada sebab Penggugat telah melakukan transaksi jual beli kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli nomor : 15/2013, tanggal 26 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat II) DARIUS DUHUZARO GULO, SH. (alm.) berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Juli 2005 nomor : 14-X.A-

Halaman 21 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



2005 dan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Nias tanggal 20 Maret 2013 nomor DI. 307 : 556/2013, DI. 208 :278/2013;

2. Bahwa Tergugat I tidak benar merugikan Penggugat atas terbitnya Obyek Gugatan karena antara Penggugat dan Tergugat I telah ada kesepakatan untuk melakukan jual beli sesuai Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat II) para pihak atau kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I) telah ditanda tangani/cap ibu jari dan para saksi-saksi sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Nias sehingga peralihan hak akibat jual beli dalam objek perkara telah diperiksa sesuai dengan yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Nias dan salinannya diberikan kepada Tergugat I, sehingga nama yang berhak dan pemegang hak milik tanah obyek perkara telah terjadi peralihan hak kepada KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I) yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias;
3. Bahwa Penggugat tidak pernah menitipkan surat-surat berharga seperti BPKB, Sertifikat Hak Milik Tanah dan sebagainya kepada Tergugat I melainkan surat tanah obyek perkara telah menjadi hak milik Tergugat I berdasarkan surat Akta Jual Beli yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan peralihan haknya telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta nama yang berhak dan pemegang hak atas obyek perkara telah menjadi milik Tergugat I;
4. Bahwa dalil Penggugat sebagai pengelola Panti Asuhan sejak tahun 2005 dalam kegiatan Penanggulangan Bencana Alam dan pada tahun 2008 Penggugat memperoleh donasi dari Jemaat yang telah dialokasikan untuk membangun bangunan permanen dua setengah lantai untuk tempat tinggal anak-anak panti asuhan dan tempat tinggal Penggugat dimana sisanya dibangun sebagai tempat usaha yang hasilnya untuk kegiatan sosial Penggugat karena Penggugat sebagai pengelola Panti Asuhan,

Halaman 22 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



menurut pengakuan Tergugat I pada poin gugatan Penggugat menyatakan bahwa sumbangan atau donasi dari jemaat telah dialihkan atau diperjualbelikan tanah dan bangunan pada obyek gugatan, bila hal itu menjadi fakta maka Penggugat dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana bantuan dari Jemaat dan Donasi telah memperjual belikan sebidang tanah obyek gugatan dan kendaraan roda empat oleh Penggugat kepada pihak lain yang merupakan tindak pidana pencucian uang dengan menghilangkan jejak uang yayasan yang disumbangkan Jemaat dan Donatur;

5. Bahwa alasan Penggugat pada poin gugatannya nomor 8 telah mempercayai Tergugat I menitipkan surat-surat berharga seperti BPKB, Sertifikat Tanah dan sebagainya kepada Tergugat I adalah wajar karena hubungan keija antara Tergugat I dan Penggugat, tidak ada niat jahat Tergugat I menipu Penggugat, tetapi yang menjadi fakta dalam obyek gugatan adalah Penggugat telah mempeijualbelikan obyek gugatan kepada Tergugat I dengan dasar hukum dan bukti yang sah telah melakukan kesepakatan jual beli dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nomor : 15/2013 tertanggal 26 Februari 2013 dilakukan dengan harga Rp. 137.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan pihak pertama (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua (Tergugat I) dan akta tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) yang meliputi sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah beserta fasilitasnya sesuai yang tertera pada diktum Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat;
6. Bahwa alasan Penggugat pada poin 9 dan 10 adalah tidak ada hubungannya dengan obyek gugatan, Penggugat sengaja membuat opini mengalihkan obyek gugatan atau pokok perkara, maksud dan tujuan Penggugat pada dalil tersebut terutama pada poin 9 melecehkan keluarga Tergugat I sebab dalam mencari nafkah dan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari keluarga Tergugat I adalah hasil usaha sendiri, modal sendiri, dan dikelola sendiri dalam mempeijauangkan kelangsungan hidup keluarga

Halaman 23 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



selama ini, bukan dibiayai Penggugat, fakta yang diuraikan Penggugat pada gugatannya sangat bertolak belakang, tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;

7. Bahwa alasan atau dalil Penggugat pada poin 11 bahwa modal usaha dari Penggugat kepada Tergugat I yang dikelola oleh YUSTINA GULO Istri Tergugat I yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dimana sebagai tambahan biaya operasional dan biaya kebutuhan anak-anak panti asuhan yang dikelola Penggugat atau kegiatan hasil usaha tersebut tidak pernah disetor Istri Tergugat I kepada Penggugat adalah tidak benar atau mengada-ada sebab usaha yang dilakukan oleh Istri Tergugat I adalah modal sendiri dan dikelola sendiri serta keuntungan dipergunakan untuk biaya hidup anggota keluarga Tergugat I, Penggugat seolah-olah mengalihkan duduk/obyek perkara yang sebenarnya dan tidak ada hubungannya dengan obyek gugatan, seyogianya Penggugat tidak bercerita dalam perkara ini harus disertai dengan bukti fakta hukum yang sah dan mengandung kebenaran sehingga bila telah ada kesepakatan kerjasama tersebut maka pemodal (Penggugat) wajib membuat bukti fisik berupa surat perjanjian yang berisikan kesepakatan antara pemodal dan pengelola usaha, bentuk dan cara pengelolaan uang tersebut tetapi sampai sekarang narasi dari Penggugat adalah cerita, tidak mengandung kebenaran atau fitnah karena YUSTINA GULO istri Tergugat I tidak mengakui menerima modal dari Penggugat sebab diketahui umum bahwa pengelolaan usaha tersebut adalah modal sendiri, diolah sendiri dan hasilnya dipergunakan untuk kepentingan memenuhi kebutuhan keluarga Tergugat I selama ini;
8. Bahwa Tergugat I beritikad baik dalam memegang surat-surat berharga milik Penggugat yaitu Mobil Mitsubishi Pajero BB 494 TA yaitu Surat Ketetapan Pajak Daerah PKB/BBN-KB dan SWDKLJJ, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor dan Tanda Nomor Kendaraan Mobil kesemuanya adalah atas nama KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I) dan Kepemilikan Mobil Mitsubishi Pajero Sport BB 494 TA telah mendapatkan ketetapan hukum yang tetap (inkrah) sesuai dengan keputusan

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Pengadilan Tinggi Medan tanggal 02 Mei 2019 dengan amar putusan NO artinya Tergugat I adalah pemilik sah kendaraan mobil Mitsubishi Pajero BB 494 TA dan Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat I kepada Penyidik Polres Nias melakukan perbuatan tindak pidana penggelapan dan Penggugat telah ditetapkan tersangka sejak bulan Oktober 2018 serta barang bukti 1 unit mobil Mitsubishi Pajero BB 494 TA telah disita dan ditahan berada di Polres Nias, kemudian kendaraan bermotor Toyota Pick Up BB 8014 UA Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) adalah atas nama Tergugat I KORNELIUS MERATA DUHA sebagai pemilik sah kendaraan tersebut yang berada di depan panti asuhan milik Penggugat dekat Poli Pratama Komplek Lavema;

9. Bahwa alibi Penggugat telah diminta untuk menanda tangani kertas blanko kosong dan memberikan paraf pada tempat yang telah disediakan Notaris PPAT Tergugat II pada proses pembuatan akte jual beli adalah tidak benar sebab pada akta jual beli yang ditanda tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat II) para pihak telah menanda tangani/cap ibu jari dan para saksi-saksi serta Penggugat mengaku telah menanda tangani surat itu sesuai pada dalil gugatannya poin nomor 13;
10. Bahwa Penggugat sangat cakap, tidak dapat ditipu dan dipengaruhi pada pembayaran dan penyerahan obyek gugatan karena Penggugat dapat membaca dan menulis serta memiliki keahlian dan kecakapan dalam meneliti administrasi karena Penggugat sekitar puluhan tahun memimpin dan mengelola panti asuhan dibawah Yayasan Karya Faomasi Zoaya pimpinan Penggugat, buktinya Penggugat mendapatkan simpatisan dari jemaat dan donatur termasuk Rotary Group dari Jakarta dan luar negeri sehingga Yayasan yang dipimpinnya untuk mengurus anak-anak panti asuhan punya tata tertib administrasi yang sangat jelas artinya Penggugat tidak dapat ditipu seperti yang diuraikan pada poin gugatannya;
11. Bahwa alasan Penggugat telah menerima pesan dari Tergugat I agar Penggugat mengosongkan rumah obyek jual beli yang ditempati anak-anak panti asuhan dan Penggugat karena Tergugat I hendak memakai bangunan tanah miliknya karena Sertifikat Tanah telah dibalik nama atas

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



nama Tergugat I adalah benar, wajar dan beralasan hukum karena Akta Jual Beli nomor : 15/2013 tanggal 26 Februari 2013 pada obyek jual beli pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (tergugat I) telah ada menerangkan bahwa pada diktum akta jual beli dilakukan dengan harga Rp. 137.000.000 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dan pihak pertama (Penggugat) mengaku telah menerima uang sesuai dengan diktum yang telah diuraikan pada akta jual beli tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) yang meliputi tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan bunyi diktum yang tertera pada akta jual beli yang telah ditanda tangani oleh Penggugat;

12. Bila diperhatikan perbuatan Penggugat dalam gugatannya adalah siasat dan akal-akalan untuk membersihkan diri dan mengalihkan isu serta menghilangkan jejak uang jemaat dan donatur yang telah terkumpul dan masuk ke dalam rekening yayasan, untuk membiayai anak-anak panti asuhan, untuk membeli kendaraan, tanah dan aset lain yang telah dialihkan atau dipindahkan kepada pihak lain untuk memperkaya diri sendiri dan orang lain dan perbuatan tindak pidana pencucian uang dimana buktinya Penggugat tidak sadar dan malu mengakui dirinya sendiri sebagai biarawati atau suster tetapi telah dilarang oleh umat katolik dan dipecat dengan tidak hormat sesuai dengan Dekrit Pelepasan dari Tarekat Suster OSF Reute-Sibolga nomor :164/KS/SK/2016 tanggal 28 Oktober 2016, pada sikap dan perbuatannya selama ini dan sampai sekarang mempergunakan azas manfaat mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya seolah-olah biarawati yang sebenarnya tetapi tujuannya adalah menipu dan memperdaya masyarakat/publik, Jemaat dan Donatur dalam melakukan kegiatannya;
13. Pada uraian fakta pokok gugatan Penggugat bila diperhatikan sumber uang atau aliran uang untuk membeli tanah obyek perkara sebelumnya dan pembelian kendaraan mobil adalah uang yang telah masuk kedalam rekening yayasan untuk membantu anak-anak panti asuhan karena diketahui umum Penggugat tidak ada usaha lain atau bentuk kegiatan lain sebagai pemasukan uang atau keuntungan menjadi pendapatan aktif,

Halaman 26 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



peristiwa atau kejadian ini sangat mencurigakan, tidak wajar dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sebab kegiatan Penggugat selama ini adalah hanya kegiatan sosial, bukan Pegawai Negeri Sipil atau pengusaha yang telah menetap sumber penghasilannya selama ini sebab Penggugat darimana memperoleh uang untuk membeli aset yang telah diuraikannya pada gugatannya termasuk bangunan ditempat lain seperti di Medan dan di Gunungsitoli, mohon Majelis Hakim mempertimbangkan dalam memeriksa perkara ini dengan seadil-adilnya sebelum memberikan putusan hukum atau amar putusan;

B. Tentang Keabsahan Akta Jual Beli nomor 15/2013 (Obyek Gugatan) sebagai suatu perjanjian telah memenuhi:

1. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea kedua menyatakan : sebuah perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak, suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik;
2. Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan jual beli dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nomor: 15/2013 tertanggal 26 Februari 2013 dilakukan dengan harga Rp. 137.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan pihak pertama (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua (Tergugat I) dan akta tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) yang meliputi sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah beserta fasilitasnya sesuai yang tertera pada diktum Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat;
3. Persetujuan antara Penggugat dan Tergugat I pada diktum Akta Jual Beli nomor : 15/2013 tertanggal 26 Februari 2013 adalah sah, mengikat sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (Tergugat I) telah ditandatangani/cap ibu jari para pihak, para saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DARIUS DUHUZARO GULO Tergugat II (alm.) tidak mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, itikad tidak baik,

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidaccakapan si pembuat. Perjanjian yang telah diuraikan pada diktum Akta Jual Beli masing-masing pihak melaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan uraian fakta diatas Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli melalui Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan mengada-ada;
4. Bahwa Akta Jual Beli nomor : 15/2013 tanggal 26 Februari 2013 sah dan berkekuatan hukum dan mengikat;
5. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Saombo Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Jual Beli yang telah mendapatkan pemindahan hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pemegang hak yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias nomor DI. 307 ; 556/2013, DI. 208 : 278/2013;
6. Menghukum Penggugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek jual beli dan segala sesuatu yang ada diatasnya kepada Tergugat I dan mengosongkan bangunan tanpa syarat apapun, apabila Penggugat ingkar, tidak mematuhi dan tidak melaksanakan suatu perjanjian dengan itikad baik maka Penggugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) setiap hari kepada Tergugat I terhitung sejak perkara ini mendapatkan keputusan hukum yang tetap;
7. Menghukum Penggugat mengembalikan dengan ikhlas mobil Mitsubishi Pajero Sport B B 494 TA karena kasusnya telah mendapatkan putusan hukum yang tetap dari Pengadilan Tinggi Medan dengan amar putusan NO serta mengembalikan mobil Toyota Pick Up BB 8016 UA kepada Tergugat I yang berada di depan panti asuhan milik Penggugat;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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 apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 01 Desember 2021 yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Tentang balik nama Sertifikat Hak Milik No.124/Saombo kepada KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I):
 - a. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/2013 tanggal 26 Februari 2013, yang dibuat oleh DARIUS DUHUZARO GULO, S.H, selaku PPAT di Kabupaten Nias yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, maka telah dilakukan peralihan balik nama Jual Beli Hak Milik Nomor 124 terletak di desa Saombo, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli dari SUSTER KLARA ORDO SUSTER FRANSISKA IZANULU DUHA YOVITA kepada KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I);
3. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya pada halaman 13 point (7), meminta Majelis Hakim menghukum TURUT TERGUGAT untuk mencoret nama Tergugat I pada sertifikat buku tanah serta membaliknamakan SHM No. 124/Saombo ke atas nama Penggugat;
4. Bahwa objek Perkara *a quo* adalah terkait dengan Sertifikat Hak Milik 124/Saombo terletak di desa Saombo, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, seluas 443 m2 terdaftar atas nama KORNELIUS MERATA DUHA dengan Surat Ukur No. 07/Saombo/2000 tanggal 16 Juni 2000; Bahwa Sertifikat Hak Milik 124/Saombo ada di dalam penguasaan oleh Pemegang Hak nya, dalam hal ini terdaftar atas nama KORNELIUS MERATA DUHA (Tergugat I);

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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)



Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak ada meminta di dalam petitumnya untuk melakukan Penyitaan terhadap Sertifikat Hak Milik 124/Saombo sampai Perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, apabila petitum Penggugat pada pada halaman 13 point (7) dikabulkan, tanpa terlebih dahulu dilakukan penyitaan terhadap Sertifikat Hak Milik 124/Saombo, maka keutuhan dan barang yang disengketakan tidak dapat diserahkan dengan sempurna kepada Penggugat, dengan kata lain gugatan Penggugat menjadi hampa (ilusoir);
6. Bahwa selanjutnya ketentuan mengenai balik nama sebagaimana Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak diatur didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 103 ayat (2) yang menyebutkan: "Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
 - e. bukti identitas penerima hak;
 - f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);



- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
7. Berdasarkan uraian tersebut diatas Kantor Pertanahan Kabupaten Nias (TURUT TERGUGAT) menyerahkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menilai dan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

II. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 26 November 2021, atas jawaban Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 04 Desember 2021, kemudian Tergugat I telah mengajukan dupliknya tertanggal 08 Desember 2021 dan Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 15 Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual beli Nomor 15/2013 tanggal 26 Februari 2013, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi kwitansi pembelian tanah Klara Duha tahun 2005, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P.2;



Menimbang, bahwa oleh karena alat surat bukti telah dibubuhi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti P.1 merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam persidangan ini dan dapat diberikan penilaian hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Pemohon juga mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang keterangannya telah didengar di persidangan dengan di bawah sumpah/janji menurut agama yang dianutnya, yaitu:

1. Tolona Lase, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa setahu saksi yang disengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Saombo, Kec. Gunungsitoli;
 - Bahwa yang saksi didengar hubungan Penggugat dengan Tergugat-I tersebut masih ada hubungan keluarga dan bagaimana hubungan kedekatan keluarganya saksi tidak tahu;
 - Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, saksi pernah sama kerja dengan Tergugat untuk membawa mobil Penggugat dimana saksi sebagai supir dan Tergugat sebagai kernek yang mengangkut bahan-bahan bangunan untuk membangun rumah dimana rumah tersebut ditempati oleh Tergugat-I, kemudian setiap mobil Penggugat rusak selalu dibawa ke bengkel saksi untuk diperbaiki dan uang untuk memperbaiki mobil dibayar oleh Penggugat tersebut seterusnya saksi mengetahui masalah Penggugat dengan Para Tergugat tentang tanah tersebut tahun 2017;
 - Bahwa yang ada diatas tanah objek sengketa tersebut adalah bangunan rumah;
 - Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah Tergugat-I;
 - Bahwa setahu saksi pekerjaan dari Penggugat tersebut sebagai Suster;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau tersebut sudah dikeluarkan/dilepas sebagai Suster dari keuskupan, yang penting saksi melihat Penggugat tersebut tetap memakai baju putih;
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang akta jual beli dan juga sertifikat dari tanah yang disengketakan tersebut;

Halaman 32 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu darimana Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Tergugat-I memperoleh tanah dan bangunan;
- 2. Hazaro Hondro, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa setahu saksi yang disengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Saombo, Kec.Gunungsitoli;
 - Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat-I tersebut masih ada hubungan keluarga dimana ibu dari Penggugat bersaudara kandung dengan ibu Tergugat-I;
 - Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, dimana Penggugat menyuruh saksi sebagai tukang yang membangun asrama panti asuhan dari tahun 2008 dan berakhir tahun 2011, kemudian saksi melanjutkan membangun rumah didekat jalan raya berlantai dua sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2016;
 - Bahwa saksi tidak tahu dari mana uangnya yang jelas saat itu uang untuk membeli bahan-bahan bangunan serta yang mengaji saksi sebagai tukang adalah Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi yang tinggal dirumah dekat dipinggir jalan adalah Tergugat-I sedangkan yang tinggal dibangunan tempat anak panti asuhan adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu asal mula dari tanah yang disengketakan tersebut, saksi hanya disuruh oleh Penggugat untuk membangun bangunan sebagai tukang;
 - Bahwa yang saksi dengar Tergugat-I pernah melaporkan Penggugat ke Polres Nias tentang apa masalahnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang akta jual beli dan juga sertifikat dari tanah yang disengketakan tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu darimana Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi, Penggugat maupun

Halaman 33 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

Para Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Uskup Keuskupan Sibolga tertanggal 28 Oktober 2015 Nomor 164/KS-SK/2015 perihal Dekret Pelepasan dari Tarekat Suster OSF Reute-Sibolga Sr.M.Klara Duha, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Uskup Keuskupan Sibolga tertanggal 19 Oktober 2016 Nomor 185/KS-Pa/2016 perihal Teguran yang ditujukan kepada Izanulo Duha, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Uskup Keuskupan Sibolga tertanggal 15 Desember 2021 Nomor 219/KS-Pa/2021 perihal Penegasan dan pemberitahuan status Saudari Izanulo Duha, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.3;
4. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 15/2013 yang dibuat oleh Darius Duhuzaro Gulo, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TI.4;
5. Fotokopi SHM Nomor 124, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TI.5;
6. Fotokopi BPKB Nomor K-05941624 nama Pemilik Kornelius Merata Duha, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TI.6;
7. Fotokopi dari fotokopi Nomor Registrasi BB 494 TA nama Pemilik Kornelius Merata Duha, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.7;
8. Fotokopi dari fotokopi surat Polres Nias tertanggal 16 Oktober 2018 Nomor B/82.A4/X/Res.1.11/2018/Reskrim perihal surat pemberitahuan hasil Penyidikan ditujukan kepada Kornelius Merata Alias Ama Boris, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.8;
9. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 74/Pdt/2019/PT Mdn, tanggal 9 Mei 2019, tidak dapat menunjukkan aslinya dan diberi tanda bukti TI.9;

Menimbang, bahwa oleh karena alat surat bukti telah dibubuhi materai

Halaman 34 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya kecuali terhadap bukti TI.1, TI.2, TI.3, TI.7, TI.8 dan TI.9 merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam persidangan ini dan dapat diberikan penilaian hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi buku tanah Nomor 124/Saombo tanggal 18 Juli 2000 atas nama Kornelius Merata Duha, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.1;
2. Fotokopi Surat ukur Nomor 07/Saombo/2000 tanggal 16 Juni 2000, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui obyek sengketa, Majelis Hakim bersama-sama dengan Penggugat dengan didampingi Kuasanya dan Kuasa Tergugat I telah mengadakan sidang pemeriksaan setempat pada hari Selasa, tanggal 21 Desember 2021, uraian selengkapnya pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 05 April 2022, sebagaimana pula termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

pokoknya adalah untuk menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak/berlokasi di Provinsi Sumatera Utara, Kota Gunung Sitoli, Kecamatan Gunung Sitoli, Kelurahan Soambo, sesuai SHM No: 124/Saombo, sebagaimana dimaksud dalam surat ukur Nomor: 7/Saombo/2000, tertanggal 16-06-2000, dengan luas 443 M2, NIB: 02.11.01.03.1. 00124;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa tanah atau objek sengketa tersebut didapatkan oleh Penggugat pada tahun 2005, pada saat itu sedang terjadi bencana alam di Nias, datang seorang jemaat ketempat penggugat dan bersimpati dengan kegiatan sosial Penggugat yakni sebagai suster/biarawati yang banyak menyalurkan bantuan-bantuan sosial, menolong masyarakat yang sakit dan menolong anak-anak yang kekurangan gizi dan bersedia untuk membantu Penggugat. Tujuannya membantu/ menolong agar Penggugat layak dalam memberikan pelayanan masyarakat dengan cara memberikan sejumlah uang untuk membeli Obyek Jual Beli yang saat itu berupa tanah kosong;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil sangkalan/bantahannya mengemukakan bahwa Penggugat dalam melakukan aktivitasnya merasa dirinya bersikap sebagai seorang biarawati atau suster di tengah-tengah umat Katolik dan masyarakat dengan mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya seolah-olah sebagai seorang biarawati atau suster yang sebenarnya tetapi Izanulo Duha tidak diakui oleh Uskup Keuskupan Sibolga karena telah diberikan teguran dan surat pemecatan dengan tidak hormat tanggal 19 Oktober 2016 berdasarkan Dekrit Pelepasan dari Tarekat Suster OSF Reute-Sibolga nomor T64/KS/SK/2016 tanggal 28 Oktober 2015 pada pokok surat tersebut mengatakan bahwa Izanulo Duha dilarang mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya sebab Penggugat bukan lagi sebagai seorang biarawati atau suster dalam Gereja Katolik;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya mengemukakan bahwa jawaban Tergugat I membangun narasi serta melemparkan berbagai tuduhan-tuduhan yang hingga saat gugatan ini diajukan, belum ada putusan pidana yang inkrah atas tuduhan tersebut. Hal tersebut telah melanggar asas praduga tak

Halaman 36 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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

bersalah (*pre sumption of innocence*), serta tidak memiliki keterikatan dengan Objek Gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dan tanggapan Tergugat I, maka yang perlu untuk dicermati terlebih dahulu sebelum memeriksa materi pokok perkara adalah kapasitas hukum/*legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa *legal standing* seringkali disebut juga sebagai hak gugatan organisasi (*ius standi*), secara luas dapat diartikan sebagai akses orang perorangan, kelompok/organisasi di pengadilan sebagai Pihak Penggugat. *Legal standing*, *Standing to Sue*, *Ius Standi*, *Locus Standi* dapat diartikan sebagai hak seseorang, sekelompok orang atau organisasi untuk tampil di pengadilan sebagai Penggugat dalam proses gugatan perdata (*Civil Processing*). Secara konvensional hak gugat hanya bersumber pada prinsip "*tidak gugatan tanpa kepentingan hukum*" (*point d'interest point d'action*). Kepentingan hukum (*legal Interest*) yang dimaksud di sini adalah kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*Injury in fact*). Perkembangan hukum konsep hak gugat konvensional berkembang secara pesat seiring pula dengan perkembangan hukum yang menyangkut hajat hidup orang banyak (*public interest law*) dimana seseorang atau sekelompok orang atau organisasi dapat bertindak sebagai Penggugat walaupun tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung, tetapi dengan didasari oleh suatu kebutuhan untuk memperjuangkan kepentingan masyarakat luas atau pelanggaran hak-hak publik seperti lingkungan hidup, perlindungan konsumen, hak-hak sipil dan politik;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mengemukakan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dari seorang jemaat yang bersimpati dengan kegiatan sosial Penggugat yakni sebagai suster/biarawati yang banyak menyalurkan bantuan-bantuan sosial, menolong masyarakat yang sakit dan menolong anak-anak yang kekurangan gizi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Tl.1, Tl.2 dan Tl.3 ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat telah dilepaskan dari Tarekat Suster Osf Reute Sibolga

Halaman 37 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dilarang mengenakan pakaian kebiaraan dan atribut kebiaraan lainnya, sebab Penggugat bukan lagi sebagai seorang biarawati atau suster dalam gereja katolik;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat juga masih menggunakan nama "Sr. Klara Osf Izanulo Duha", padahal keberadaan Penggugat sudah tidak memenuhi syarat sebagai seorang Biarawati atau Religius di Tareket OSF Reute Sibolga;

Menimbang, bahwa jika mencermati gugatan yang diajukan Penggugat tentang perolehan tanah objek sengketa berdasarkan bantuan seorang jemaat ketempat penggugat dan bersimpati dengan kegiatan sosial Penggugat sebagai suster/biarawati, sedangkan saat ini diketahui bahwa Penggugat bukanlah lagi sebagai seorang suster/biarawati (*vide bukti Tl.1, Tl.2 dan Tl.3*), maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memenuhi syarat atau tidak memiliki Kapasitas hukum untuk menggugat (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*legitima standi in judicio*) untuk menggugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pemeriksaan substansi materi gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam RBg, B. Rv, KUHPerdota dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp2.025.000.,00 (dua juta dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli, pada hari Selasa tanggal 26 April 2022, oleh kami, Agus Komarudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Achmadsyah Ade Mury, S.H.,

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. dan Fadel Pardamean Batee, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Gst tanggal 01 Oktober 2021 tentang Penunjukan Penggantian Majelis Hakim, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 27 April 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Anggota tersebut, dibantu Anuar Gea, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat serta Kuasa Insidentil Tergugat-I tanpa dihadiri oleh Tergugat-II dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmadsyah Ade Mury, S.H., M.H.

Agus Komarudin, S.H.

Fadel Pardamean Batee, S.H.

Panitera Pengganti

Anuar Gea, S.H., M.H.

Biaya-Biaya

- | | | |
|------------------|-------|--------------|
| 1. PNBP I | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses: | Rp. | 50.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp. | 1.225.000,00 |
| 4. Materai | : Rp. | 10.000,00 |
| 5. Redaksi | : Rp. | 10.000,00 |

JUMLAH : Rp. 2.025,00.- (Dua juta dua puluh lima ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Gst

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)