



PUTUSAN

Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANTISEPRIWATI LAOLI, NIK: 1204164809790002, Tempat/Tanggal

Lahir: Sisobahili, 8 September 1979, Jenis Kelamin:

Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan: Pegawai

Negeri Sipil (PNS), alamat: Jalan Teluk Dalam

Perumnas Fodo, Desa Fodo, Kecamatan Gunungsitoli

Selatan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada IKHTIAR ELFASRI GULO,

S.H., M.H. dan ARLIAMOS DOHONA, S.H., Para

Advokat pada KANTOR HUKUM IKHTIAR GULO,

S.H., M.H & REKAN yang beralamat di Jalan

Diponegoro Nomor 407, Desa Sifalate Tabaloho,

Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April

2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Gunungsitoli dengan Nomor Register: 109/SK/

2024 tanggal 8 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai

Penggugat;

Lawan:

TANIDA OCTAVIA LAROSA, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga,

Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Kristen,

alamat: dahulu di Jalan Dr. Cipto Mangungkusumo,

Nomor 15, Kecamatan Gunungsitoli, Kota

Gunungsitoli Provinsi Sumatera Utara, dan sekarang

tidak diketahui tempat tinggalnya diwilayah Negara

Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



BANUARA SINAGA, Pekerjaan: Pegawai, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Kristen, alamat: dahulu di Jalan Supomo Nomor 6 Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

BANK TABUNGAN NEGARA cq. KEPALA CABANG BANK TABUNGAN NEGARA MEDAN, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 10.A Telp. 23223-326480 Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 2 Agustus 2024 dalam register Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI GUNUNGSITOLI KELAS I-B

1) Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR menyebutkan: "Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya";

2) Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan UU No. 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menyebutkan: "Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau di ibu kota Kabupaten, dan daerah hukumnya meliputi wilayah kotamadya atau kabupaten";

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



II. HAK DAN KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

- 1) Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang memiliki Hak-hak hukum yang harus dilindungi oleh hukum, termasuk menguasai, memiliki tanah dan alas hak atasnya dengan segala akibat hukum yang menyertainya;
- 2) Bahwa Penggugat telah membeli Tanah beserta rumah tipe 36 yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsirtoli, Provinsi Sumatera Utara dari **dr. Yulianus Mendrofa MARS (Tergugat)**, berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 31 Januari 2018;
- 3) Bahwa oleh karena berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 31 Januari 2018, merupakan suatu dasar pembuktian yang dapat dipergunakan oleh Penggugat, dan karenanya tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya adalah milik Penggugat, maka sudah tentu menurut hukum Penggugat adalah pihak yang berhak (*have a legal standing*) dan memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini, sehingga mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak dan sah mengajukan gugatan ini;

III. DASAR HUKUM

- 1) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 1320 jo Pasal 1330 KUHPerdata Jo Pasal 1338 KUH Perdata, Jo Pasal 1457 KUHPerdata;
- 2) Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wet Boek* (BW) dan Pasal 286 *Reglemen Buiten en gewijsten* (RBg);
- 3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka IX Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 no. 251 K/Sip/1958 “ Pembeli yang telah bertindak dengan etiked baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

5) Bahwa Penggugat memperoleh Tanah dan tapak rumah (*objek sengketa*) yang terletak di Dusun II, Desa Hilizia Lauru Kecamatan Hiliserangkai, Kabupaten Nias, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Perjanjian Jual Beli/Peralihan hak milik tapak rumah tertanggal 02-03-2023, dengan Luas $\pm 160 M^2$ (*seratus enam puluh meter persegi*) sehingga Penggugat memperoleh hak sesuai dengan ketentuan hak yang berlaku sehingga merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :

- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 No. 1230K/Sip/1980;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1991 No. 3201K/Pdt.G/1991;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1957 No. 210K/Sip/1955;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1957 No. 157K/Sip/1955;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Maret 1960 No. 34K/Sip/19860;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Januari 1956 No. 34K/Sip/1956;

IV. ALASAN HUKUM DALAM GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan/atau alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat adalah istri dari Alm dr. Yulianus Mendrofa MARS (Penjual);
- 2) Bahwa suami dari Tergugat telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2018;
- 3) Bahwa Semasa hidupnya dr. Yulianus Mendrofa MARS (Alm) suami dari Tergugat, dimana pada tanggal 31 Oktober 2001, antara

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Suami Tergugat dengan Turut Tergugat-I telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah beserta dengan bangunan di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;

4) Bahwa harga sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara tersebut oleh Tergugat dengan Turut Tergugat-I telah disepakati yakni Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) diluar cicilan kredit yang belum lunas;

5) Bahwa sejak terjadinya jual beli atas sebidang tanah beserta dengan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara antara Suami Tergugat dengan Turut Tergugat-I maka setelah itu Suami Tergugat yang melanjutkan cicilan kredit pada Bank Tabungan Negara cabang Medan.

6) Bahwa kemudian Pada tanggal 31 Januari 2018 dimana Suami Tergugat menjual kembali Tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), maka setelah itu Penggugat-lah yang melanjutkan cicilan kredit pada Bank Tabungan Negara cabang Medan tiap-tiap bulan sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

7) Bahwa setelah Penggugat melunasi kredit atas perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara tersebut, kemudian Penggugat mendatangi Kantor Bank Tabungan Negara (*Turut Tergugat-II*) untuk meminta sertifikat atau bukti atas kepemilikan tanah tersebut kepada pihak Bank BTN cabang Medan, dimana pada saat itu pihak Bank BTN Cabang Medan tidak memberikan sertifikat yang Penggugat mintakan dengan alasan, bahwa yang berhak mengambil sertifikat atau bukti kepemilikan tanah tersebut adalah pemilik pertama yang tercatat sebagai pemilik yaitu atas nama Banuara Sinaga (*Turut Tergugat-I*) atau ahli warisnya;

8) Bahwa kemudian Penggugat, menceritakan kepada pihak Bank BTN cabang Medan, (*Turut Tergugat-II*) tentang beralihnya Hak Kepemilikan Tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli tersebut menjadi Hak milik Penggugat, akan tetapi pihak Bank BTN cabang Medan, (*Turut Tergugat-II*) menyarankan Penggugat untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri setempat;

9) Bahwa Penggugat Pernah mendatangi rumah Tergugat dan atau/ dr. Yulianus Mendrofa MARS (Alm) semasa hidupnya suami dari Tergugat untuk mencari keberadaan Banuara Sinaga (*Turut Tergugat-I*) dan begitu juga dengan ahli waris dari Banuara Sinaga tersebut guna untuk membantu Penggugat mengambil Sertifikat di Bank BTN Cabang Medan akan tetapi sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini Penggugat dan Tergugat sampai sekarang tidak juga berhasil menemukan keberadaan Banuara Sinaga dan begitu juga dengan ahli waris dari Banuara Sinaga (*Turut Tergugat-I*);

10) Bahwa dengan tidak berhasilnya menemukan keberadaan Banuara Sinaga (*Turut Tergugat-I*) tersebut maka hingga sekarang Penggugat tidak bisa untuk membalik namakan bukti kepemilikan atas tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN tersebut menjadi atas nama Penggugat

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/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

Berdasarkan seluruh dalil-dalil dan uraian yuridis tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memanggil para pihak dalam suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, dan berkenan memberi putusan dengan diktum sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum surat Perjanjian Jual Beli sebidang Tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsirtoli tertanggal 31 Januari 2018 antara Penggugat dengan suami Tergugat An, dr. Yulianus Mendrofa MARS adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan demi hukum surat Perjanjian Jual Beli sebidang Tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli tertanggal 31 Oktober 2001 antara Suami Tergugat An. dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat-I adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Turut Tergugat-II segera menyerahkan surat bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Banuara Sinaga kepada Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari Nama Banuara Sinaga menjadi atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Kabupaten Nias atas sebidang tanah beserta bangunan berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/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

Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan,
Kota Gunungsitoli;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya sedangkan dia sudah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 5 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 20 Agustus 2024, Relas Panggilan Sidang tanggal 26 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 24 September 2024 dan Relas Panggilan Sidang tanggal 26 September 2024 untuk sidang tanggal 15 Oktober 2024, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan maka Mediasi tidak bisa dilaksanakan, sehingga dengan demikian maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yantisepriwati Laoli, telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Jual Beli Sebidang Tanah antara Penggugat dengan Suami Tergugat tertanggal 31-01-2018, telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara suami Tergugat An. dr. Yulianus Mendrofa MARS (Alm) dengan Turut Tergugat I tertanggal 31

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/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)



Oktober 2001, telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-3;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diperlihatkan di persidangan dan telah ditempel dengan materai serta dicocokkan dengan aslinya, sehingga secara formil dapat diterima dan akan turut dipertimbangkan dalam perkara ini;

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

1. Saksi **Floris Bertus Nazara, S.H., M.H.** di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat membeli tanah dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Seingat saksi Penggugat membeli tanah dari Tergugat Tanida Octavia Larosa tahun 2001;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat Tanida Octavia Larosa karena kebetulan saksi bertetangga dengan Penggugat dan saksi juga berteman dengan suami Penggugat dan sering berkumpul di rumah Penggugat dan mendengar sama mereka sudah membeli tanah tersebut kepada Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Sepengetahuan saksi sampai sekarang tidak ada orang yang keberatan atau yang merasa dirugikan sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan kepada Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat ini tidak lagi tinggal di daerah Fodo atau sekitar Gunungsitoli ini dan bukan di pulau Nias ini tinggal si Tergugat;
- Bahwa Kalau tidak salah di perumnas Fodo itu ada beberapa ukuran dan didaerah jalan Telukdalam itu rata-rata ukurannya 7 (tujuh) meter x 15 (lima belas) meter;
- Bahwa Yang menguasai dan yang menempati tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Tergugat Tanida Octavia Larosa

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



adalah Penggugat dan suaminya dan keluarganya dan tidak ada orang lain yang menguasai dan yang menempati tanah dan bangunan itu;

- Bahwa Saksi tidak tahu pasti apakah sudah selesai kreditnya pada saat Penggugat membeli tanah dan bangunan itu kepada Tergugat dan saksi juga belum ada menanyakan dan yang saksi tahu Penggugat ini ada membeli tanah dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Tidak ada saksi lihat Kwitansi pembelian Penggugat dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Ketika terjadi pembelian tanah itu antara Penggugat dan Tergugat saksi melihat surat jual beli pada saat itu dan pada saat itu saksi hadir bersama dengan suami Penggugat;
- Bahwa Saksi hadir pada saat itu karena kami bertetangga dan berteman dengan suami Penggugat;
- Bahwa Pada saat proses pembelian tanah itu mereka yang membicarakan dan hanya diperlihatkan saja surat pembelian tanah tersebut kepada Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Tidak ada masalah pada saat Penggugat ini membeli tanah dan bangunan dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena pembeli sebelumnya terhadap tanah dan bangunan itu bukan Penggugat dan ada pemilik sebelumnya dan persoalannya sekarang karena Penggugat ini belum menerima Sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah dan bangunan itu dilakukan dihadapan PPAT;
- Bahwa Kalau Sertifikat Tanah yang di Perumnas Fodo itu Prosesnya di Bank Tabungan Negara (BTN) karena ada cicilan;
- Bahwa benar Bank Tabungan Negara (BTN) yang tidak mengeluarkan Sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Bank Tabungan Negara (BTN) tidak mengeluarkan Sertifikatnya dan saksi tidak pernah menelusuri;
- Bahwa Kalau tidak salah Banuara Sinaga ini kaitannya dengan Penggugat karena Banuara Sinaga ini pemilik pertama tanah dan

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



bangunan itu dan dijualnya kepada Tergugat dan kemudian Tergugat menjual lagi kepada Penggugat;

- Bahwa Saksi mendengar dari Penggugat bahwa pemilik pertama tanah dan bangunan itu Banuara Sinaga dan dijualnya kepada Tergugat dan kemudian Tergugat menjual lagi kepada Penggugat;

2. Saksi **Notatema Rahmat Daeli**, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ada mendengar dari Penggugat bahwa Penggugat sudah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh Penggugat karena pada saat itu Tergugat tidak menempati rumah itu dan yang menempati rumah itu Penggugat dan kami berpikir karena dia yang menempati dan dia sudah membeli rumah itu dan saksi juga ada bercerita kepada Penggugat dan dia bilang sama saksi bahwa dia sudah membeli tanah dan bangunan itu kepada Tergugat Tanida Octavia Larosa;

- Bahwa Setahu saksi Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Tergugat Tanida Octavia Larosa pada tahun 2001;

- Bahwa Tidak pernah saksi lihat jual beli tanah dan bangunan itu antara Penggugat dan Tergugat dan saksi hanya mendengar dari Penggugat bahwa dia ada membeli tanah dan bangunan;

- Bahwa Setahu saksi ukuran tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat kepada Tergugat ukurannya 7 (tujuh) meter x 15 (lima belas) meter;

- Bahwa Penggugat yang menempati sekarang tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat kepada Tergugat;

- Bahwa Saksi tidak tahu persis dimana keberadaan Tergugat Tanida Octavia Larosa;

- Bahwa Saksi pernah mendengar yang namanya Banuara Sinaga;

- Bahwa Setahu saksi Banuara Sinaga ini yang menempati rumah awalnya yang dibeli Penggugat kepada Tergugat dan apakah itu miliknya saksi kurang tahu dan yang penting Banuara Sinaga yang menempati

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



rumah Penggugat itu sekarang, sebelum Penggugat menempati rumah tersebut;

- Bahwa Sepengetahuan saksi sampai sekarang tidak ada orang yang keberatan atau yang merasa dirugikan sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan kepada Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa benar yang saksi ketahui hanya yang menempati rumah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana prosesnya Penggugat bisa menempati rumah itu dan yang saksi dengar sama Penggugat dia ada membeli tanah dan bangunan rumah itu kepada Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Yang saksi dengar dari Penggugat, tanah dan bangunan itu dibelinya kepada Tergugat bukan sama suami Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak ada memberitahukan sama saksi berapa tanah dan bangunan itu dibelinya sama Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Penggugat belum ada memperlihatkan kepada saksi surat-surat pembelian tanah dan bangunan itu kepada Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Letak tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat kepada Tergugat Tanida Octavia Larosa terletak di Jalan Telukdalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo Kec. Gunungsitoli Kota Gunungsitoli;
- Bahwa Penggugat yang menguasai sekarang tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat Tanida Octavia Larosa;
- Bahwa Selama Penggugat menempati tanah dan bangunan yang dibelinya dari Tergugat Tanida Octavia Larosa, tidak pernah Bank Tabungan Negara (BTN) mendatangi Penggugat di rumah itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi obyek sengketa, pada persidangan tanggal 29 November 2024, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya serta tidak juga mengirimkan Jawaban, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Oleh karena itu, ketidakhadiran Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut merupakan suatu fakta hukum bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 149 RBg menyatakan, "*Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan*" (Lihat: O. Bidara dan Martin P. Bidara, "*Hukum Acara Perdata Ketentuan Perundang-Undangan, Yurisprudensi-yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI*", Cet. Ke-2, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, halaman 29);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah tidak diindahkan dengan sepatutnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 149 RBg, Majelis Hakim berpendirian Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak hadir dan selanjutnya perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (*verstek*);

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 149 RBg tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum atau beralasan;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum atau beralasan, maka untuk pertama-tama harus ditinjau dari isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah:

- Bahwa Tergugat adalah istri dari Alm dr. Yulianus Mendrofa MARS (Penjual);
- Bahwa suami dari Tergugat telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2018;
- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2001, antara Suami Tergugat dengan Turut Tergugat I telah melakukan kesepakatan jual beli sebidang tanah beserta dengan bangunan di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa harga sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara tersebut oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I telah disepakati yakni Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) diluar cicilan kredit yang belum lunas;
- Bahwa sejak terjadinya jual beli atas sebidang tanah beserta dengan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara antara Suami Tergugat dengan Turut Tergugat I maka setelah itu Suami Tergugat yang melanjutkan cicilan kredit pada Bank Tabungan Negara cabang Medan.

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Pada tanggal 31 Januari 2018 dimana Suami Tergugat menjual kembali Tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), maka setelah itu Pengugat-lah yang melanjutkan cicilan kredit pada Bank Tabungan Negara cabang Medan tiap-tiap bulan sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat melunasi kredit atas perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam No. 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, Dahulu Kecamatan Gunungsitoli dan sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara tersebut, kemudian Penggugat mendatangi Kantor Bank Tabungan Negara (Turut Tergugat II) untuk meminta sertifikat atau bukti atas kepemilikan tanah tersebut kepada pihak Bank BTN cabang Medan, saat itu pihak Bank BTN Cabang Medan tidak memberikan sertifikat yang Penggugat mintakan dengan alasan, bahwa yang berhak mengambil sertifikat atau bukti kepemilikan tanah tersebut adalah pemilik pertama yang tercatat sebagai pemilik yaitu atas nama Banuara Sinaga (Turut Tergugat I) atau ahli warisnya;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pokok gugatan di atas, untuk selanjutnya perlu dipertimbangkan *“Apakah Surat Jual Beli dibawah tangan antara Suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2001 serta Surat Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS pada tanggal 31 Januari 2018 atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan objek sengketa tersebut?”*

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan, "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat berupa bukti P-1 s/d P-3 serta 2 (dua) orang saksi yaitu: Saksi Floris Bertus Nazara, S.H., M.H. dan Saksi Notatema Rahmat Daeli;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *a-quo*;

Menimbang, untuk selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a-quo* yang selengkapnya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur bahwa "*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.*". Dengan adanya ketentuan ini, maka Hukum Adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli tanah karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan obyek tanah harus tunduk pada hukum adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Maria S.W. Soemardjono dalam buku "*Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*", Jakarta, Kompas, 2001, halaman 119, menyatakan bahwa syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan *tunai* adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang. Kemudian, sifat *riil* di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa, serta sifat *terang* berarti jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa, meskipun Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum positif yang menganut prinsip-prinsip hukum adat, **bukan berarti pemindahan hak atas tanah bersertifikat dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan, melainkan harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.** Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*" Selain itu, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah pula mengatur bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - ..."

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok yang diemban oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah telah menggantikan peran kepala persekutuan atau kepala desa yang tersebut dalam hukum adat. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah ini menjadi dasar apakah suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan secara *terang* dan *tunai*. Sedangkan pendaftaran tanah merupakan proses yang *riil* tentang adanya peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Pendaftaran tanah menjadi salah satu indikasi peralihan hak kebendaan atas tanah dengan terbitnya sertifikat atas nama orang yang berhak atas bidang tanah tertentu;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan maupun pendapat sarjana (doktrin) di atas, maka menurut Majelis Hakim, yang harus dipertimbangkan dalam membahas pokok persoalan ini adalah apakah Penggugat dapat membuktikan bahwa: (i) jual beli di bawah tangan antara Suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2001 serta Surat Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS pada tanggal 31 Januari 2018 atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, telah memenuhi syarat tunai, riil dan terang. Selain itu, (ii) Penggugat harus

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula dapat membuktikan bahwa pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara suami Tergugat An. dr. Yulianus Mendrofa MARS (Alm) dengan Turut Tergugat-I tertanggal 31 Oktober 2001 dan bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Jual Beli Sebidang Tanah antara Penggugat dengan Suami Tergugat tertanggal 31-01-2018 serta keterangan Saksi Floris Bertus Nazara, S.H., M.H. dan Saksi Notatema Rahmat Daeli, terbukti bahwa kedua peristiwa jual beli terhadap tanah obyek sengketa dilakukan dengan *tunai*, yaitu penyerahan hak oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Pembeli dengan harga masing-masing sejumlah Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) dan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya, sifat *riil* jual beli juga terbukti terpenuhi dimana kehendak Penjual dan Pembeli yang diucapkan diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan diterimanya uang sejumlah Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) dan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut oleh penjual;

Menimbang, bahwa namun demikian, kedua peristiwa jual beli tersebut ternyata terbukti tidak memenuhi sifat *terang* oleh karena jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, meskipun alas hak atas tanah obyek sengketa tersebut adalah sertipikat hak milik atau tanah terdaftar (*vide*, Butir 7 halaman 4 Gugatan Penggugat). Padahal berdasarkan syarat sahnya jual beli tanah menurut rezim Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah bersertifikat harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan tidak dilakukannya pemindahan hak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut terbukti tidak dilakukan secara *terang*, *tunai* dan *riil*, sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) *jo*. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa sekalipun perbuatan hukum peralihan hak atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya tersebut terbukti tidak

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara *terang, tunai* dan *riil* berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas (ditinjau dari aspek kepastian hukum), sebelum menyatakan bahwa perbuatan hukum peralihan hak atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya adalah sah atau tidak, Majelis Hakim memandang perlu untuk memberikan penilaian terhadap gugatan *a-quo* serta dampaknya apabila Majelis Hakim menyatakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya tersebut adalah tidak sah dan kemudian menolak gugatan Penggugat, ditinjau dari **aspek keadilan hukum dan kemanfaatan hukum**;

Menimbang, bahwa menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu kepastian hukum (*rechtmatigheid*), keadilan hukum (*gerechtigheit*) dan kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*) (*vide*, Gustav Radbruch: "*Gerechtigheit, Rechtssicherheit, Zweckma ßigkeit*", sebagaimana dikutip oleh Shidarta dalam tulisan "*Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*", Jakarta, Komisi Yudisial, tahun 2010, halaman 2);

Menimbang, bahwa dengan menggunakan pisau analisa mengenai nilai keadilan hukum maupun kemanfaatan hukum serta dampak suatu putusan, apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat, maka dari aspek ***penguasaan tanah obyek sengketa***, Penggugat akan kehilangan haknya atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya. Padahal, sebagaimana sidang pemeriksaan setempat dan keterangan Saksi Floris Bertus Nazara, S.H., M.H. dan Saksi Notatema Rahmat Daeli, Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya sejak tahun 2001 hingga saat ini dan tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atas penguasaan dari Penggugat tersebut. Selanjutnya, dari aspek ***kepemilikan tanah***, tidak ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya tersebut sampai dengan saat ini. Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga tidak hadir di depan persidangan untuk mengklarifikasi kepemilikan tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya tersebut. Apabila gugatan *a-quo* ditolak, maka akan timbul keadaan hukum baru yang sama sekali tidak memberikan kemanfaatan hukum yaitu berupa tiadanya pemilik yang sah menurut hukum atas tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya tersebut.

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terakhir, dari aspek **ekonomi**, apabila gugatan *a-quo* ditolak, Penggugat akan mengalami kerugian materil karena telah melakukan pembayaran terhadap jual beli tanah obyek sengketa dan bangunan di atasnya, namun ternyata tidak dapat dimiliki secara sah menurut hukum oleh Penggugat. Hal ini jelas merupakan bentuk ketidakadilan bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan penilaian secara seksama terhadap nilai keadilan hukum maupun kepastian hukum serta analisa dampak putusan *a-quo* yang bersandarkan pada aspek penguasaan tanah obyek sengketa, aspek kepemilikan tanah dan aspek ekonomi, maka kiranya **nilai keadilan hukum dan kemanfaatan hukum yang harus didahulukan di atas nilai kepastian hukum** dalam perkara *a-quo* sebagaimana termuat nantinya dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, khususnya dengan memperhatikan nilai keadilan hukum maupun kepastian hukum serta analisa dampak putusan *a-quo*, Majelis Hakim berpendirian bahwa Penggugat harus dinyatakan dapat membuktikan dalilnya bahwa Surat Jual Beli dibawah tangan antara Suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2001 dan Surat Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS pada tanggal 31 Januari 2018 atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian, pokok gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a-quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-1 (kesatu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat diterima dan seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* lainnya;

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa *petitum* ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) pada pokoknya adalah menyatakan dalam hukum bahwa Surat Jual Beli dibawah tangan antara Suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Oktober 2001 dan Surat Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan suami Tergugat bernama dr. Yulianus Mendrofa MARS pada tanggal 31 Januari 2018 atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni berupa perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli selatan, Kota Gunungsitoli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, *petitum* ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, sebagai konsekuensi yuridis dikabulkannya *petitum* ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga), maka *petitum* ke-4 (keempat), ke-5 (kelima), ke-6 (keenam) gugatan Penggugat adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua *petitum* gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap *petitum* gugatan ke-1 (kesatu), gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah tidak diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut beralasan hukum, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 149 Rbg, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 149 dan Pasal 192 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot*

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/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

Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk Dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli tertanggal 31 Januari 2018 antara Penggugat dengan dr. Yulianus Mendrofa MARS adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yakni perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk Dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli tertanggal 31 Oktober 2001 antara dr. Yulianus Mendrofa MARS dengan Turut Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk segera menyerahkan surat bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yakni perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk Dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli, berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Banuara Sinaga kepada Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Milik dari nama "**BANUARA SINAGA**" menjadi atas nama "**YANTISEPRIWATI LAOLI**" di Kantor Pertanahan Kabupaten Nias,
Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yakni perumahan KPR-BTN type 36 yang terletak di Jalan Teluk Dalam Nomor 180 Perumnas Fodo Desa Fodo, dahulu Kecamatan Gunungsitoli, sekarang Kecamatan Gunungsitoli Selatan, Kota Gunungsitoli;

7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.831.500,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli, pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024, oleh kami, Dody Rahmanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Junter Sijabat, S.H., M.H., dan Gabriel Lase, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst tanggal 2 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ikuti Telaumbanua, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Junter Sijabat, S.H., M.H.

Dody Rahmanto, S.H., M.H.

Gabriel Lase, S.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Gst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ikuti Telaumbanua, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp	30.000,00
- Biaya Relas Panggilan Pertama kepada Penggugat	: Rp	10.000,00
- Biaya Relas Panggilan Pertama kepada Tergugat	: Rp	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp	50.000,00
- Biaya Penggandaan	: Rp	17.500,00
- Biaya Panggilan	: Rp	664.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00
- PNBP Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	1.831.500,00

(satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/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)