



**P U T U S A N**

**Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

MARUDIN SILALAH, Pekerjaan: Pensiunan, Kebangsaan Indonesia, NIK 3273022702400001, Alamat: Jln Ters Cigadung No.8 RT.003/RW.012 Kelurahan Sekeloa Kecamatan Coblong Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sekarang memilih domisili sementara di Jln Air Salobar RT.002 RW.005 Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Provinsi Maluku, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada: IRVIN FERARY TAMPESSY, S.H. & PARTNERS, adalah Advokat pada Kantor Hukum Advokat Irvin Ferary Tampessy, S.H. & Partners, yang beralamat di Jalan Dr. Kayadoe, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Benteng, Kecamatan Nusaniwe, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 01/S.K.Adv\_IFT/XI/2023 tanggal 09 November 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

**M E L A W A N :**

I. HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, jenis kelamin Laki-Laki, dahulu beralamat di jalan Air Salobar, RT.002, RW.005, Kelurahan Nusaniwe, Kecamatan Nusaniwe, Kota Ambon, sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

II. KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON, yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Nomor 1, Kelurahan Pandan Kasturi, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat gugatan Penggugat;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 27 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Ambon pada tanggal 28 November 2023, di bawah nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat perjanjian jual beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 02 Juli 1978 dan bukti kwitansi lunas Penggugat telah membeli dari tergugat atas objek jual beli berupa tanah hak milik seluas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Air Salobar, Kelurahan Nusaniwe, Kecamatan Nusaniwe, Kota Ambon, Propinsi Maluku;
2. Bahwa jual beli tanah tersebut ditandatangani oleh tergugat **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** bersama dengan penggugat **MARUDIN SILALAH**;
3. Bahwa pembelian atas objek jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 1.000.000 (Satu juta rupiah) telah dibayar lunas Penggugat kepada Tergugat, pada tanggal 2 Juli 1978, dan Tergugat telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** kepada Penggugat;
4. Bahwa Objek jual beli tersebut memiliki Batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan
  - Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Jalan;
  - Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
  - Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru
5. Bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tergugat dan penggugat adalah sah menurut hukum karena syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHP telah terpenuhi yaitu :

**1) ADANYA KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK.**

Kesepakatan penjualan dari tergugat (penjual) kepada penggugat (pembeli) atas objek jual beli tanah dan bangunan telah di tuangkan dalam surat perjanjian jual beli yang dibuat tertanggal 2 Juli 1978, Bukti pelunasan seluruh uang harga pembelian atas objek jual beli tanah dan bangunan telah dan dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran



Yang telah di tanda tangani oleh tergugat (penjual) selaku pihak yang menerima uang tersebut;

**2) KECAKAPAN UNTUK MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM**

Penggugat dan Tergugat sudah dewasa secara hukum pada saat ditandatanganinya surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut;

**3) ADANYA OBJEK**

Objek jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik tergugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN**;

**4) ADANYA KAUSA YANG HALAL**

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut antara tergugat dan penggugat adalah merupakan perjanjian yang terjadi karena sebab yang halal tanpa adanya tipu muslihat karena sesuatu yang dilarang mengingat objek jual beli adalah benar milik tergugat yang dijual kepada penggugat sedangkan penggugat juga telah melunasi uang harga pembelian atas objek jual tanah dan bangunan dan menempati objek tersebut;

6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN**, menjadi nama Penggugat **MARUDIN SILALAH** Namun diketahui Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya bahkan penggugat sudah mengupayakan mencari ahli waris atau keluarga dari tergugat tetapi tidak diketahui keberadaan tergugat sampai saat ini Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat). Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa;
7. Bahwa dengan adanya Wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat maka Penggugat mempunyai hak menggugat dalam upaya menegakan hak-hak kontraktualnya hal ini sebagaimana diatur dalam pasal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1267 KUHP yang menentukan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal ini dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

8. Bahwa menurut Doktrin atau pendapat ahli hukum perjanjian dalam ini prof. AGUS HERNOKO, SH.MH dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak Perjanjian Asa Profesionalitas dalam kontrak komersial yang diterbitkan oleh Laks Bang Mediatama, Yogyakarta 2008 halaman 235 menyebutkan bahwa, hak kreditur yang dirugikan debitur secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan tuntutan lain yang meliputi :

- 1) Pemenuhan
- 2) Ganti Rugi (*Vervangende Vergoeding, Sghadeloosstelling*)
- 3) Pembubaran, Pemutusan dan Pembatalan (*Anontbinding*)
- 4) Pemenuhi ditambah ganti rugi pelengkap (*Nakoming N Anvulleng Vergoeding*)
- 5) Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*Anontbinding N Anvulleng Vergoeding*)

Berdasarkan pendapat ahli hukum atas kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mensahkan surat jual beli tanggal 2 Juli 1978 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan dasar/alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut tergugat (Pertanahan Kota Ambon)

9. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat, Karena sampai dengan saat diajukan gugatan ini tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya meskipun telah Penggugat mencari Tergugat maupun ahli warisnya namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaanya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni tergugat, untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat). Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa. Padahal objek tanah dan bangunan tersebut telah penggugat kuasai serta peroleh dengan itikad baik yakni telah membayar lunas harga pembelian atas objek jual beli tersebut kepada Tergugat sebagaimana dibuktikan dengan 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran tanggal 2 Juli 1978, dan dokumen kepemilikan atas objek jual beli tersebut

Halaman 4 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb



serta objek jual beli tersebut sampai dengan saat diajukannya gugatan ini dalam penguasaan Penggugat dan semenjak pembelian objek jual beli tersebut sampai dengan saat diajukannya gugatan ini tidak ada yang mengajukan keberatan, Keberatan baik secara lisan maupun secara tertulis atas objek jual beli tersebut;

10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No.278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN**, yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Ambon untuk mensahkan surat jual beli tanggal 2 Juli 1978 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat) yang semula atas nama **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** menjadi **MARUDIN SILALAH**;
11. Bahwa berdasarkan pasal 11 Juncto pasal 12 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Bahwa kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah terdiri atas :
  - 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak,
  - 2) Pendaftaran perubahan data,
  - 3) Pendaftaran Tanah antara lain :

Perubahan Data, Pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. ditentukan bahwa

    - (1)Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
    - (2)Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau





salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1). Juncto 56 ditentukan bahwa Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

12. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No.278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** tidak diketahui lagi keberadaanya bahkan ahli warisnya juga tidak diketahui keberadaanya sehingga penggugat tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu persyaratan pada Turut tergugat sementara objek sengketa sudah dikuasai penggugat serta sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan jual beli di bawah tangan maka Penggugat memandang perlu menjadikan (**KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON**) Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No.278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** menjadi **MARUDIN SILALAH**;

13. Bahwa Gugatan ini dibuat berdasarkan bukti yang sah dan berdasarkan hukum untuk itu mohon Pengadilan memutus berdasarkan pasal 180 HIR dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verstek (*Uit Vorvoorraar Bij Vorrade*);

14. Bahwa mohon tergugat dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

## Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan tanggal 2 Juli 1978, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan kwitansi dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 2 Juli 1978 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menetapkan objek jual beli terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan
- Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan
- Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
- Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru

## **Adalah sah Milik Penggugat.**

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** menjadi **MARUDIN SILALAH**.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** menjadi **MARUDIN SILALAH**.

Halaman 7 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb

## 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

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
8. Menghukum tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul karna perkara ini.

## Subsider

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut sebanyak 2 (dua) kali, berdasarkan Relas Panggilan dari Juru Sita tertanggal 29 November 2023 dan 28 Desember 2023 yang telah dibacakan di depan persidangan, sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya perdamaian tidak dapat dilakukan oleh Majelis Hakim. Kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dimana terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah, maka dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi pembayaran sebidang tanah tanggal 2 Juli 1978, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 1977, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Perjanjian Jual beli tanggal 2 Juli 1978, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-3;

Halaman 8 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb





4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor. 278, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup. Untuk surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan sesuai, sehingga semuanya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. ANI WARDHANI SIALLAGAN;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat MARUDIN SILALAH I karena saksi adalah istri dari kakak kandung Penggugat MARUDIN SILALAH I, nama suami saya GERSON FIRMAN SILALAH I;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yaitu pada tanggal 02 Juli 1978;
- Bahwa saat itu jual beli tanah dilakukan oleh ipar saya MARUDIN SILALAH I seorang polisi dengan HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN seorang TNI Angkatan Darat dengan perjanjian jual beli di bawah tangan tanggal 02 Juli 1978 dan ada bukti kwitansinya, setelah tanah itu dibeli saya dan suami saya yang menempati lebih dari 40 (empat puluh) tahun karena ipar saya sebagai polisi berpindah – pindah tugas;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang dibeli tersebut adalah 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku, dengan batas – batas tanah yaitu:
  - Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan;
  - Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan
  - Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
  - Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru
- Bahwa harga jual tanah yang di beli Penggugat dari Tergugat saat itu sebesar 1.000.000 (Satu juta rupiah) dan telah dibayar lunas Penggugat kepada Terguga saat itu juga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tanah yang dibeli tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Tergugat telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN kepada Penggugat;
- Bahwa saat di beli di atas tanah tersebut telah berdiri rumah semi permanen;
- Bahwa saksi mengetahui maksud dari Penggugat melakukan gugatan perdata ini adalah hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, menjadi nama Penggugat MARUDIN SILALAH;
- Bahwa saksi mengetahui selama ini Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat namun Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan penggugat sudah mengupayakan mencari ahli waris atau keluarga dari tergugat namun tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;

## 2. RIDAR DERITA KELANA SILALAH;

- Bahwa Saksi memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat MARUDIN SILALAH yaitu sebagai keponakan dari Penggugat MARUDIN SILALAH, nama ayah saya GERSON FIRMAN SILALAH kakak kandung penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yaitu tanggal 02 Juli 1978;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait jual beli tanah tersebut karena diceritakan orang tua dan paman saya MARUDIN SILALAH bahwa paman saya seorang polisi dengan HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN seorang TNI Angkatan Darat melakuka perjanjian jual beli di bawah tangan tanggal 02 Juli 1978 dan ada bukti kwitansinya, setelah tanah itu dibeli, keluarga kami tinggal di tanah tersebut lebih dari 40 (empat puluh) tahun karena paman saya sebagai polisi berpindah - pindah tugas;

Halaman 10 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang dibeli tersebut 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dan terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku dengan batas – batas tanah yaitu:
  - Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan
  - Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan
  - Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
  - Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru
- Bahwa harga jual tanah yang di beli Penggugat dari Tergugat saat itu sebesar 1.000.000 (Satu juta rupiah) dan telah dibayar lunas Penggugat kepada Terguga saat itu juga;
- Bahwa terhadap tanah yang dibeli tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Tergugat telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN kepada Penggugat;
- Bahwa saat di beli di atas tanah tersebut telah berdiri rumah semi permanen;
- Bahwa saksi mengetahui maksud dari Tergugat melakukan gugatan perdata ini hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, menjadi nama Penggugat MARUDIN SILALAH;
- Bahwa saksi mengetahui selama ini Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya dan penggugat sudah mengupayakan mencari ahli waris atau keluarga dari tergugat namun tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat bukti yang lainnya lagi;

Halaman 11 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan alat-alat bukti;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek tanah yang diperjual-belikan, yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 23 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam Putusan ini tetapi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, melainkan mohon Putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Pengugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat maka Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 149 Ayat 1 RBg. Yang harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan tidak melawan hukum serta cukup beralasan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan *a quo* adalah Penggugat mendalilkan telah membeli tanah seluas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku dan jual beli tanah tersebut ditandatangani oleh tergugat **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN** bersama dengan penggugat **MARUDIN SILALAH**. Bahwa pembelian atas objek jual beli tanah tersebut sebesar 1.000.000 (Satu juta rupiah) telah dibayar lunas Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 2 Juli 1978, dan Tergugat telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak milik No. 278 Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76 dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak **HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN**, dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan
- Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan
- Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
- Selatan : Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru

Bahwa Jual beli tersebut dilakukan dengan membuat perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan. Penggugat bermaksud untuk mengesahkan jual beli tanah itu dengan membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT agar sertifikat tanah tersebut dapat di balik nama. Namun Tergugat sudah tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat menuntut agar gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut dapat disimpulkan yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah perjanjian jual beli pada tanggal 02 Juli 1978 antara HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat) sebagai penjual dengan MARUDIN SILALAH (Penggugat) sebagai Pembeli atas sebidang tanah, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat, terdapat pokok sengketa yang harus dibuktikan, yakni:

- *Apakah perjanjian jual beli tanah dan bangunan diatasnya yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah sah menurut hukum ?*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbang-kan pokok sengketa tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif.

Halaman 13 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb





Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara umum batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yakni kebatalan mutlak dan kebatalan relatif. Kebatalan mutlak adalah suatu kebatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Kebatalan mutlak terjadi karena cacat bentuknya, perjanjian itu dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Kebatalan relatif adalah suatu kebatalan yang harus dituntut secara tegas oleh salah satu pihak. Kebatalan mutlak ini berakibat perjanjian batal demi hukum, sedangkan kebatalan relatif berakibat perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian disebabkan oleh tiga hal, yaitu :

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan (vide Pasal 1446 KUHPerdara);
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang;
3. Adanya cacat kehendak (vide Pasal 1321 KUHPerdara dan Pasal 1449 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku pada tanggal 02 Juli 1978 dari Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut Penggugat telah mengajukan 4 (empat) surat bukti dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti bertanda P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Juli 1978, dapat diketahui Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku. Harga jual tanah tersebut disepakati sejumlah Rp. 1.000.000 (Satu juta rupiah);



Menimbang, bahwa Penggugat juga telah membayar lunas harga jual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat, yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran sebagaimana tersebut dalam surat bukti bertanda P-1 berupa kwitansi pembayaran;

Menimbang, bahwa dua orang saksi yang dihadirkan di persidangan yang bernama Ani Wardhani Siallagan dan Ridar Derita Kelana Silalahi menerangkan mengetahui jual beli tanah tersebut karena para saksi adalah kakak ipar Penggugat dan keponakan Penggugat. Para Saksi membenarkan Tergugat telah menjual tanahnya kepada Penggugat pada tanggal 02 Juli 1978. Setelah proses jual beli tersebut selesai Penggugat kemudian menguasai tanah dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut dan sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Para Saksi juga menerangkan setelah transaksi jual beli itu Tergugat pergi meninggalkan tempat tersebut dan hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli antara HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat) sebagai penjual dengan MARUDIN SILALAHI (Penggugat) sebagai Pembeli tertanggal 02 Juli 1978 (vide surat bukti bertanda P-3) merupakan akta di bawah tangan. Yang dimaksudkan dengan akta di bawah tangan adalah akta yang bentuk dan isinya dibuat dan ditanda-tangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sepanjang para pihak mengakui. Apabila salah satu pihak mengingkari kebenarannya maka pihak lain harus membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan oleh karenanya telah dianggap melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingan hukumnya. Karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak pernah dibantah oleh Tergugat. Dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli antara HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat) sebagai penjual dengan MARUDIN SILALAHI (Penggugat) sebagai Pembeli tertanggal 02 Juli 1978 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi, yakni:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, bahwa HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat) dengan MARUDIN SILALAHI (Penggugat) sama-sama telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah;



2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, bahwa perjanjian tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang sama-sama telah dewasa dan dalam keadaan sehat;
3. Adanya objek tertentu, bahwa perjanjian tersebut mengenai jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku;
4. Adanya kausa yang halal, bahwa perjanjian tersebut berupa jual beli yang telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat-syarat sahnyanya perjanjian telah terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku, seperti tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Juli 1978 antara HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat) dengan MARUDIN SILALAH (Penggugat) (vide surat bukti bertanda P-3) telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat telah dapat dibuktikan dalam bahwa jual beli tersebut telah sah menurut hukum maka mengenai tuntutan Penggugat agar Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Juli 1978 dan Kwitansi tertanggal 02 Juli 1978 agar dinyatakan sah menurut hukum sebagaimana tuntutan Penggugat dalam petitum angka 2 tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim berpendapat karena telah dapat dibuktikan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah sah menurut hukum, maka tuntutan Penggugat dalam petitum angka 3 mengenai hal ini cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa telah terbukti tanah dan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh meter persegi), yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku atas nama HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN (Tergugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan
- Barat : Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan
- Timur : Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella
- Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Latuheru

telah sah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Juli 1978 antara Penggugat dan Tergugat (vide surat bukti bertanda P-3), oleh karena itu tanah tersebut juga sah menjadi milik Penggugat, dengan demikian tuntutan Penggugat dalam petitum angka 4 gugatan Penggugat patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah maka untuk menjamin kepastian hukum Sertipikat Hak milik No. 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, yang terletak di Air Salobar Kelurahan Nusaniwe Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Propinsi Maluku, sebagaimana ketentuan pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", Majelis Hakim menilai cukup alasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 5 dan angka 6;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2, 3, 4, 5, dan 6 maka petitum angka 7 gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak nyata pula bahwa

Halaman 17 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak datangnya itu disebabkan adanya suatu halangan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan tidak melawan hak serta cukup beralasan, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh tuntutan Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) / *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan surat perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan tanggal 2 Juli 1978, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan kwitansi dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 2 Juli 1978 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menetapkan objek jual beli terhadap Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara :Dahulu Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Leiwakabessy dan Keluarga Pacilan;
- Barat :Berbatasan dengan Tanah Negara , Sekarang dengan Jalan;
- Timur :Dahulu Berbatasan dengan Jalan Sekarang dengan Keluarga Warella;
- Selatan :Berbatasan dengan Tanah Negara, Sekarang dengan Keluarga Lathuheru

Adalah sah Milik Penggugat.

Halaman 18 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN menjadi MARUDIN SILALAH;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak milik Nomor 278, Desa huruf F Nusaniwe (Kelurahan Nusaniwe), Nomor Surat ukur No.12/F/76, dengan luas 340 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh meter persegi) dengan Nama Pemegang Hak HISAR PARHUSIP NAINGGOLAN menjadi MARUDIN SILALAH;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul karena perkara ini sejumlah Rp. 1.120.000,00 (satu juta seratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 4 Maret 2024 oleh ORPA MARTHINA, SH sebagai Hakim Ketua, ISMAIL WAEL, SH, MH dan NOVA SALMON, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Jumat, tanggal 8 Maret 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh MARLYN JAQILILIN GERRITS sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ISMAIL WAEL, SH, MH

ORPA MARTHINA, SH

NOVA SALMON, SH

Panitera Pengganti,

MARLYN JAQILIN GERRITS

Halaman 19 dari 20 Putusan nomor 305/Pdt.G/2023/PN Amb



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

Perincian biaya :

- Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,00;
- Biaya pemberkasan / ATK	: Rp.	100.000,00;
- Biaya panggilan	: Rp.	460.000,00;
- PNBP panggilan	: Rp.	10.000,00;
- Meterai	: Rp.	10 000,00;
- Redaksi putusan	: Rp.	10.000,00;
- Pemeriksaan setempat	: Rp.	500.000,00;
Jumlah	: Rp.	1.120.000,00;

(satu juta seratus dua puluh ribu rupiah).