



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ALI HAPATI, NIK 7501040501550001, Tempat Tanggal Lahir Duano 5 Januari 1965, Umur 57 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, Agama Islam, Status perkawinan Kawin, Pekerjaan Pensiunan PNS, Pendidikan Terakhir SMA Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, 1. Pendi Ferdian Saiful, S.H., 2. Ronald Van Mansur Nur, S.H., M.H.,C.P.C.L.E, 3. Batrisal Blongkod, S.H, Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Firma Hukum Ahkam & Rekan, beralamat di Jl. Kasmat Lahay, No. 42, Desa Tunggulo Kecamatan Limboto Barat, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan hak substitusi tanggal 25 Juli 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto Nomor : 165/SK/2022/PN.Lbo tanggal 26 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **HERRY JULIUS TURANGAN**, Jenis Kelamin Laki-Laki Alamat DesaTateli,Kecamatan Mandolang, Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara Agama Kristen Pekerjaan Wiraswasta Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **JOHANES LEONARDUS TURANGAN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Perum Pondok Pinokalan, Blok C27, RT 03 RW 06 Kelurahan Pinokalan, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung,, Provinsi Sulawesi Utara, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. **CONNY MAGRIETJE TURANGAN**, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Komp. Perum Puri Kelapa Gading, Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **ADOLF ZETH TURANGAN** Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Komp. Perum Puri Kelapa Gading, Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, Agama Kristen, Pekerjaan Pendeta, Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **DORCE TURANGAN** Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Desa Tateli, Kecamatan Mandolang, Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara, Agama Kristen Pekerjaan Dosen, Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;
6. **FLORTJE TURANGAN**, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jl.Rasa Mala Raya I No 33 RT 04/RW 17 Kelurahan Bencongan, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan PNS Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;
7. **ELVIS OCTAVIANUS TURANGAN**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Desa Tateli, Kecamatan Mandolang, Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara, Agama Kristen, Pekerjaan PNS, Kewarganeraan Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;
8. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GORONTALO**, Alamat Kelurahan Kayubulan, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan secara e-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 2 Agustus 2022 dengan Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Lbo, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2001 PENGUGAT telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) dari seorang laki-laki bernama Almarhum Beni Turangan, berdasarkan jual beli tersebut PENGUGAT dan Alm. Benny Turangan membuat Akta Jual Beli No. 05/PPAT/IX/2006;
2. Bahwa terhadap objek tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) tersebut terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, ternyata telah bersertifikat hak milik No.07/Dunggala atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG, dengan batas-batas tanah saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara Bersebelahan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur Bersebelahan dengan Kintalnya Beni Turangan;
 - Sebelah Selatan Bersebelahan dengan Kintalnya Beni Turangan;
 - Sebelah Barat Bersebelahan dengan Welly Sowong;

Selanjutnya disebut dengan Objek Sengketa:

3. Bahwa adapun riwayat jual beli atas tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) tersebut yang mana Penggugat membeli tanah dari Almarhum Benny Turangan pada tahun 2001 sebelumnya Almarhum Benny Turangan membeli dari seorang laki-laki bernama Suleman Tanaiyo pada tahun 1996 dan oleh Suleman Tanaiyo memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari ANNATJE MARIETJE TUTUROONG pada tahun 1993 seharga Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana di sebutkan diatas yang di beli PENGUGAT tersebut merupakan bagian dari tanah seluas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 07/Dunggala, tahun 1984, yang saat ini masih terdaftar atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG, yang maksudnya akan dibuat pemisahan/pemecahan sertifikat oleh PENGUGAT namun oleh TURUT TERGUGAT tidak dapat di laksanakan pemecahan karena harus ada surat keterangan ahli waris dari ANNATJE MARIETJE TUTUROONG berhubung pemegang hak telah meninggal dunia serta harus melampirkan sertifikat orisinil yakni Sertifikat Hak Milik No. 07



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai
atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG yang saat ini berada di dalam
penguasaan TERGUGAT I;

5. Bahwa PENGGUGAT berkeinginan untuk melakukan Pemisahan sertifikat tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) dari Sertifikat Hak Milik Nomor 07, Surat Ukur Tanggal 24 Agustus 1983. Nr. 109, dengan Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), tanggal 05 Januari 1984 yang terletak di Jl. Bandara Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo yang terdaftar atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG (yang saat ini ahli warisnya yaitu Para Tergugat) menjadi atas nama PENGGUGAT **ALI HAPATI** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor No. 05/PPAT/IX/2006, Luas 600 M² (enam ratus meter persegi) akan tetapi terkendala dengan keadaan PARA TERGUGAT tidak mau membuat Surat Keterangan ahli waris atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG serta Sertifikat Hak Milik Nomor 07, Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) berada dalam penguasaan TERGUGAT I dan tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut untuk proses pemecahan atas nama PENGGUGAT sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut diatas dapat di kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT;
6. Bahwa sampai dengan sekarang PENGGUGAT sudah mencoba menelusuri keberadaan PARA TERGUGAT untuk maksud berbicara secara kekeluargaan serta mengajak melakukan proses administrasi Pemisahan tanah objek sengketa, namun hal ini belum membuahkan hasil karena PARA TERGUGAT berada di luar daerah serta sulit di ajak komunikasi;
7. Bahwa PENGGUGAT telah berkonsultasi dan meminta solusi proses pemecahan/Pemisahan Tanah *a quo* kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo (TURUT TERGUGAT), dan telah mendapat penjelasan bahwa oleh karena bidang tanah tersebut masih bersertifikat Hak Milik Nomor 07, atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG yang Luasnya 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Jl. Bandara, Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, tidak dapat dilakukan pemecahan tanpa ada surat keterangan waris dari anak keturunan ANNATJE MARIETJE TUTUROONG berhubung ANNATJE MARIETJE TUTUROONG telah meninggal dunia maka untuk memproses pemecahan atas nama PENGGUGAT memerlukan Surat Keterangan Waris dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yakni SHM nomor 07;

8. Bahwa oleh karena itu, Penggugat melayangkan gugatan di Pengadilan Negeri Limboto untuk mendapat perlindungan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto, agar jual beli Nomor No. 05/PPAT/IX/2006, yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Benny Turangan memperoleh kekuatan hukum sehingga dapat menjadi dasar pemecahan SHM No: 07 atas nama Penggugat;
9. Bahwa untuk proses pemisahan dari Sertifikat *a quo* masih harus diperlukan bukti hukum yang sah terkait Hak Sertifikat dari ANNATJE MARIETJE TUTUROONG (yang saat ini Ahli warisnya yaitu Para Tergugat), kepada PENGGUGAT, sehingga satu-satunya langkah untuk mendapatkan kekuatan hukum bagi PENGGUGAT atas perolehan bidang tanah dimaksud, PENGGUGAT harus mengajukan gugatan terhadap PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Limboto;
10. Bahwa PENGGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, yang membeli yang disertai dengan bukti pembelian dengan yang sah serta bukti kepemilikan dengan Akta Otentik, maka patut dan layak PENGGUGAT untuk memperoleh kepastian hukum atas haknya yang jelas sesuai dengan hukum yang berlaku;
11. Bahwa adapun Turut Tergugat, Penggugat libatkan dalam perkara ini agar kiranya Turut Tergugat dapat tunduk dan patuh atas putusan ini karena merupakan kewenangannya dalam melakukan proses pemecahan sertifikat hak milik;
12. Bahwa oleh karena maksud gugatan ini diakibatkan oleh perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak melakukan proses Pemisahan sertifikat serta tidak menyerahkan sertifikat asli kepada Penggugat, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini selayaknya dibebankan kepada PARA TERGUGAT.
13. Bahwa kemudian Penggugat telah dengan teliti ketika membeli tanah milik Annatje Marietje Tuturoong (yang saat ini Ahli warisnya yaitu Para Tergugat), tersebut dan Penggugat telah lunas membayar harga seperti yang telah disepakati, sehingga hal tersebut sesuai dengan Pasal 531 KUHPdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 tersebut bahwa "Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik dan untuk itu harus mendapatkan perlindungan hukum";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memanggil para pihak pada satu persidangan yang telah ditentukan, guna memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah ukuran 15 × 40 M² dengan luas 600 M² (enam ratus meter persegi) pada tahun 1993 di Desa Dunggala Kecamatan Tibawa Kabupaten Gorontalo antara SULEMAN TANAIYO sebagai Pembeli dan ANNATJE MARIETJE TUTUROONG sebagai Penjual dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan
 - Selatan berbatas dengan Benny Turangan
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya
3. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara SULEMAN TANAIYO sebagai penjual dan BENNY TURANGAN sebagai pembeli atas tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) pada tahun 1996 di Desa Dunggala Kecamatan Tibawa Kabupaten Gorontalo dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan
 - Selatan berbatas dengan Benny Turangan
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya
4. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara BENNY TURANGAN sebagai penjual dan PENGGUGAT sebagai pembeli atas tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) di Desa Dunggala Kecamatan Tibawa Kabupaten Gorontalo dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sejalan berbatas dengan Benny Turangan

- Utara berbatas dengan Jalan Raya

5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG serta tidak memberikan Surat Keterangan ahli waris dari ANNATJE MARIETJE TUTUROONG adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala dengan Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG terhapus karena jual beli.
7. Memberikan ijin Kepada PENGUGAT untuk menandatangani dan melakukan proses Pemisahan/pemecehan objek sengketa dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala dengan Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang semula atas nama ANNATJE MARIETJE TUTUROONG menjadi atas nama ALI HAPATI seluas 600 M² (enam ratus meter persegi);
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk melakukan Proses Pemisahan Tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 07, Surat Ukur Tanggal 24 Agustus 1983. Nr. 109, Luas 7266 M² (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), tanggal 05 Januari 1984 yang terletak di Jl. Bandara Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, yang terdaftar atas nama ANNATJE MARIETJE

TUTUROONG menjadi atas nama ALI HAPATI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/PPAT/IX/2006 tertanggal 13 September 2006 dengan Luas 600 M² (enam ratus meter persegi);
9. Menghukum TURUT TERGUGAT Untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangandengan didampingi kuasanya Ronald Van Mansur Nur, S.H., M.H.,C.P.C.L.E, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil sebanyak 2 (dua) kali secara resmi dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya di persidangan dan terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dengan meterai, sesuai dengan aslinya akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 antara Beni Turangan sebagai pihak pertama (penjual) dan Ali Hapati sebagai pihak kedua (pembeli) terhadap tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dengan meterai, sesuai dengan aslinya Kwitansi panjar pembelian tanah 15 x 40 meter bujur sangkar terletak di Kelurahan Dunggala Isimu, dari janda A.M. Turangan Tuturoong seharga Rp1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 10 Desember 1993, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dengan meterai, tanpa asli Sertipikat Nomor 7 tahun 1983 pemegang hak Annatje Marietje Tuturoong, surat ukur Nomor 1109/1983 terletak di Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Sulawesi Utara, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dengan meterai, sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama ALI HAPATI, NIK 7501040501550001, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat tidak menghadirkan saksi;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, yang tidak memberikan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala Luas 7266 M2 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Annatje Marietje Tuturoong serta tidak memberikan Surat Keterangan ahli waris dari Annatje Marietje Tuturoong. Bahwa sertifikat Nomor : 07/Dunggala dan surat keterangan ahli waris dari Annatje Marietje Tuturoong sangat dibutuhkan Penggugat untuk melakukan pemecahan sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor : 07/Dunggala/2022/Pdt.G/2022/PN Lbo. Sebelumnya Penggugat telah membeli dari Beni Turangan Sebagian tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) dari sertifikat Nomor : 07/Dunggala sebagaimana bukti Akta Jual Beli No. 05/PPAT/IX/2006;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang atau pun menyuruh wakilnya yang sah menghadap di persidangan, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara resmi dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga karenanya pemeriksaan gugatan ini dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat (*verstek*) dan Turut Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 125 HIR / 149 RBG;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan persidangan tidak dihadiri Para Tergugat dan Turut Tergugat, namun terhadap gugatan Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan apakah beralasan hukum dan apakah bertentangan dengan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.4, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang bahwa dari pembuktian Penggugat dipersidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 yang dibuat oleh PPAT (pejabat pembuat akta tanah) sementara yaitu Camat Kecamatan Tibawa, Astri Tuna, benar telah terjadi jual beli antara Beni Turangan sebagai pihak pertama (penjual) dan Ali Hapati sebagai pihak kedua (pembeli) terhadap tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara 15 (lima belas) meter bersebelahan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur 40 (empat puluh) meter bersebelahan dengan Kintalnya Beni Turangan;
 - Sebelah Selatan 15 (lima belas) Bersebelahan dengan Kintalnya Beni Turangan;
 - Sebelah Barat 40 (empat puluh) meter bersebelahan dengan Welly Sowong;
- Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli antara Beni Turangan dengan Ali Hapati (Penggugat) seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rampatan Coronal sebagaimana akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 adalah merupakan sebagian tanah dari sertifikat Nomor : 07/Dunggala dengan luas keseluruhan 7266 M2 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Annatje Marietje Tuturoong, sebagaimana bukti surat P.3;

- Bahwa adapun riwayat jual beli atas tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) tersebut yang mana Penggugat membeli tanah dari Almarhum Beni Turangan pada tahun 2001 sebelumnya Almarhum Beni Turangan membeli dari seorang laki-laki bernama Suleman Tanaiyo pada tahun 1996 dan oleh Suleman Tanaiyo memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Annatje Marietje Tuturoong pada tahun 1993 seharga Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti surat P2;

Menimbang, bahwa jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya ketika terjadi transaksi jual beli tanah maka harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu pejabat PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dengan hadirnya 2 (dua) orang saksi, dan Tunai artinya yaitu adanya pembayaran yang diikuti dengan penyerahan penguasaan terhadap tanah yang ditransaksikan. Adapun pembayaran tidak harus lunas saat itu namun bisa saja masih berupa pembayaran sebagian harga yang disepakati dan sisanya dibayar kemudian;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap jual beli tanah juga berlaku ketentuan sebagaimana diatur pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.

2. Kecakapan para pihak

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang. Contoh orang yang tidak cakap seperti yaitu orang yang belum dewasa atau orang yang di bawah pengampuan;

3. Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab yang halal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sebab yang tidak ada isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan dihubungkan dengan aturan yang telah dijelaskan, jual beli tanah antara Penggugat dan Beni Turangan telah memenuhi asas dalam jual beli tanah yaitu asas terang dan tunai. Asas terang yaitu jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Camat Kecamatan Tibawa sebagai pejabat PPAT (pejabat pembuat akta tanah) sementara dimana tanah terletak yaitu di Kecamatan Tibawa dan dihadiri 2 (dua) orang saksi, serta telah pula memenuhi asas tunai yaitu pada saat jual beli Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai sejumlah Rp6.000.000,-(enam juta rupiah). Bahwa selain itupula, Penggugat dan Beni Turangan sebagaimana fakta persidangan adalah para pihak yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana disyaratkan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo antara Penggugat dan Beni Turangan sebagaimana bukti surat akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 yang dibuat oleh PPAT (pejabat pembuat akta tanah) sementara yaitu Camat kecamatan Tibawa, Astri Tuna adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan jika berniat untuk malakukan pemisahan sertifikat terhadap tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Angkasa, Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo sebagaimana akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 dari SHM (sertifikat hak milik) Nomor : 07/Dunggala. Namun terhadap hal tersebut Turut Tergugat atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo mensyaratkan untuk pemecahan sertifikat mengharuskan adanya sertifikat asli yaitu SHM (sertifikat hak milik) Nomor : 07/Dunggala dan surat keterangan waris dari para ahli waris dari Annatje Marietje Tuturoong. Bahwa terhadap syarat dari Turut Tergugat tersebut Penggugat telah berusaha menghubungi Para Tergugat sebagai ahli waris dari Annatje Marietje Tuturoong untuk mendapatkan asli sertifikat Nomor: 07/Dunggala dan surat keterangan ahli waris namun usaha Penggugat tidak berhasil dikarenakan Para Tergugat tidak bersedia untuk meyerahkan sertifikat Nomor: 07/Dunggala dan tidak bersedia membuat surat keterangan waris. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan sertifikat Nomor: 07/Dunggala dan membuat surat keterangan ahli waris sebagai syarat pemecahan sertifikat Nomor: 07/Dunggala menurut Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terdapat dalil Penggugat tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat seharusnya menanggapi dalam persidangan namun pada kenyataannya Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, tanpa alasan yang sah, tidak pula menyuruh wakilnya, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Sehingga terhadap ketidakhadiran Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut menurut hemat Majelis adalah merupakan pengakuan terhadap dalil gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum pengaturannya sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan *tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*;

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang bahwa selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, dihubungkan dengan pengertian dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan, Majelis berpendapat perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan sertifikat Nomor: 07/Dunggala dan tidak bersedia membuat surat keterangan ahli waris untuk keperluan Penggugat melakukan pemecahan sertifikat Nomor: 07/Dunggala telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat. Kerugian itu berupa tidak kuatnya dasar pemilikan tanah oleh Penggugat karena sebagai bukti pemilikan hanya berpegang pada akta jual beli, sedangkan sebagaimana kita ketahui bersama menurut pasal 32 PP No.24/1997 tentang pendaftaran tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti pemilikan tanah yang paling kuat. Oleh karena perbuatan Para Tergugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

menimbulkan kerugian pada Penggugat dan adanya hubungan sebab akibat dari perbuatan dan timbulnya kerugian maka perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan *petitum* dari Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* angka 1 akan dipertimbangkan setelah Majelis mempertimbangkan seluruh *petitum* yang ada;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebagai fakta hukum dipersidangan, jika riwayat jual beli atas tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) dengan surat akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 berawal dari Suleman Tanaiyo memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Annatje Marietje Tuturoong pada tahun 1993 seharga Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) kemudian Almarhum Beni Turangan membeli dari Suleman Tanaiyo pada tahun 1996 yang selanjutnya Penggugat membeli dari Almarhum Beni Turangan pada tahun 2001, sehingga dengan demikian *petitum* angka 2, 3 dan 4 beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat hak milik Nomor: 07/Dunggala dan membuat surat keterangan ahli waris untuk keperluan Penggugat melakukan pemecahan sertifikat telah merugikan Penggugat, maka perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga *petitum* angka 5 beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Beni Turangan sebagaimana akta jual beli Nomor: 05/PPAT/IX/2006 tanggal 13 September 2006 adalah sah menurut hukum dan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat hak milik Nomor: 07/Dunggala dan membuat surat keterangan ahli waris untuk keperluan Penggugat melakukan pemecahan sertifikat adalah perbuatan melawan hukum, maka *petitum* angka 6, 7, 8, dan 9 beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan Para Tergugat berada pada pihak yang kalah maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dibebankan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa oleh karena ada *petitum* yang ditolak sedang para Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut namun tidak hadir, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, sehingga *petitum* angka 1 Penggugat dikabulkan sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 125 HIR/149RBg, Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah ukuran 15 (lima belas) x 40 (empat puluh) meter persegi dengan luas 600 (enam ratus) meter persegi pada tahun 1993 terletak di Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo antara Suleman Tanaiyo sebagai Pembeli dan Annatje Marietje Tuturoong sebagai Penjual dengan batas-batas tanah sebagai berikut
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan
 - Selatan berbatas dengan Benny Turangan
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya
4. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Suleman Tanaiyo sebagai penjual dan Benny Turangan sebagai pembeli atas tanah seluas 600 (enam ratus) meter persegi pada tahun 1996 di Desa Dunggala Kecamatan Tibawa Kabupaten Gorontalo dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan
 - Selatan berbatas dengan Benny Turangan
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya
5. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Benny Turangan sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli atas tanah seluas 600 (enam ratus) meter persegi terletak di Desa Dunggala Kecamatan Tibawa Kabupaten Gorontalo dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Barat berbatas dengan Welly Sowong
 - Timur berbatas dengan Benny Turangan
 - Selatan berbatas dengan Benny Turangan
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id
putusan Nomor : 07/Dunggala dengan Luas 7266 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama Annatje Marietje Tuturoong serta tidak memberikan Surat Keterangan ahli waris dari Annatje Marietje Tuturoong adalah Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala dengan Luas 7266 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama Annatje Marietje Tuturoong terhapus karena jual beli;
8. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk menandatangani dan melakukan proses Pemisahan/pemecahan objek sengketa dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 07/Dunggala dengan Luas 7266 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam) meter persegi yang semula atas nama Annatje Marietje Tuturoong menjadi atas nama Ali Hapati seluas 600 (enam ratus) meter persegi;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses pemisahan tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 07, Surat Ukur Tanggal 24 Agustus 1983. Nr. 109, Luas 7266 (tujuh ribu dua ratus enam puluh enam) meter persegi, tanggal 05 Januari 1984 yang terletak di Jl. Bandara Desa Dunggala, Kecamatan Tibawa, Kabupaten Gorontalo, yang terdaftar atas nama Annatje Marietje Tuturoong menjadi atas nama Ali Hapati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/PPAT/IX/2006 tertanggal 13 September 2006 dengan luas 600 (enam ratus) meter persegi;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.163.500,00 (tiga juta seratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto, pada hari Selasa, tanggal 25 Oktober 2022, oleh kami, R. Hendy Nurcahyo Saputro, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Edwin Riski Marentek, S.H., dan Randa Fabriana Nurhamidin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Limboto Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 2 Agustus 2022, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 1 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Semi Haiipi,



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

S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat didampingi kuasanya tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Edwin Riski Marentek, S.H.

R. Hendy Nurcahyo Saputro, S.H.,

M.Hum

Randa Fabriana Nurhamidin, S.H.

Panitera Pengganti,

Semi Haipi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00	
2. Biaya pemberkasan /ATK	Rp	100.000,00	
3. Biaya Panggilan Tergugat dan Turut Tergugat	Rp	2.933.500,00	
4. PNBP Panggilan Para Tergugat	Rp	80.000,00	
5. Materai	Rp	10.000,00	
6. Redaksi	Rp	10.000,00	+

Jumlah Rp3.163.500,00 (tiga juta seratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

