



**P U T U S A N**

Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Mbo

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Faisal Arief**, pekerjaan pedagang, tempat tanggal lahir Simpang Peut 06-11-1981, Agama Islam, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jalan Cut Nyak Dhien, RT.000, Desa Kampung Belakang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marojahan Panjaitan, S.H., M.H., dkk, Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Marojahan Panjaitan, S.H, M.H. & Rekan yang beralamat dan berkantor di Jalan Tgk Dirunding Nomor 63 Desa Rundeng Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat Propinsi Aceh berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Meulaboh dengan Nomor WI.08/1/HK.02/1/2022 pada tanggal 4 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Muhammad Sanam**, yang beralamat di Sumber Bakti, Desa Mekarti, Kecamatan Darul Makmur, Kabupaten Nagan Raya, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**Ano**, dulunya beralamat di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Aceh sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Meulaboh pada tanggal 4 Januari 2022 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Mbo, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor: 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut atau untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Gugatan;
2. Bahwa adapun Obyek Gugatan dimiliki oleh Penggugat adalah berasal dari jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I, yaitu sebagaimana dapat dibuktikan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Tanggal 17 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Keuchik Gampong Bukit Jaya Kecamatan Meureubo dengan harga yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
3. Bahwa adapun Tergugat I memiliki Obyek Gugatan yaitu berasal dari jual beli dengan Tergugat II yang menjual kepada Tergugat I dengan alasan keadaan konplik atau gangguan keamanan atau Gerakan Aceh Merdeka kemudian karena nyawanya merasa terancam cepat-cepat ingin meninggalkan Meulaboh pulang ke Jawa sehingga proses jual beli Obyek Gugatan hanya dilakukan dengan penyerahan uang oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) sedangkan Tergugat II menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik kepada Tergugat I;
4. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana tersebut diatas, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat;
5. Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi, Tergugat I berjanji akan segera mencari Tergugat II untuk membantu mengurus proses balik namanya. Tergugat I menerangkan pula pada saat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, Tergugat II selaku pihak Penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli;
6. Bahwa beberapa bulan setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, beberapa kali Penggugat menanyakan perihal pengurusan proses balikhnama yang dijanjikan oleh Tergugat I. Atas hal tersebut Tergugat I menyatakan belum dapat memenuhi janjinya sebab keberadaan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya;
7. Bahwa hingga saat ini Tergugat I tidak juga menepati janjinya untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut, bahkan Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat II telah pindah tanpa ada pemberitahuan, sehingga tidak diketahui

#### 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

lagi keberadaannya, dan dalam hal ini penggugat maupun tergugat I juga telah berupaya mengubungi atau mencari namun tidak berhasil;

8. Bahwa karena jual beli tersebut diatas hanya terjadi secara lisan dan juga hanya dengan Surat Keterangan Ganti Rugi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidakada Akta Jual belinya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Aceh Barat;
9. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas ParaTergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1243 KUHPerdato sehingga sangat beralasan pulalah Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Meulaboh guna dinyatakan sahnya jual beli antara Penggugat danTergugat I, serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;
10. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan bagi Penggugat guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Meulaboh dan sangat beralasan pula untuk dikabulkan;
11. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara Penggugat danTergugatII tertanggal 17 Maret 2020 dan jual beli antara Tergugat I dengan TergugatII pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor : 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut dinyatakan sah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat II, beralih sepenuhnya kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk membaliknamakan sertifikat kepemilikan tersebut pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Aceh Barat menjadi atas nama Penggugat sendiri ;
13. Bahwa untuk memberi kepastian hukum bagi penggugat maka sangat beralasan pula apabila Para tergugat atau siapapun yang mendapat

#### 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)



hakdarinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan sebidang tanah tersebut diatas kepada Penggugat;

14. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meulaboh yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/ wanprestasi;
3. Menyatakan sah menurut jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor : 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepemilikan secara fisik maupun secara hukum kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan karenanya berhak dan berwenang untuk mengurus balik nama sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat melalui Kuasanya telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 Januari 2022, tanggal 24 Januari 2022, tanggal 3 Februari 2022 dan tanggal 18 Februari 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim menganggap Para Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sejak awal persidangan tidak pernah hadir, maka proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam perkara ini tidak dapat dilaksanakan;

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

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

1. Fotokopi Sertipikat Buku Tanah Hak Milik No.806 atas nama pemegang hak Ano yang dikeluarkan oleh Pjs Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat tanggal 28 Maret 1990, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi surat keterangan jual beli/ganti rugi atas nama pihak pertama Muhammad Sanam dan pihak kedua Faisal Arief yang dikeluarkan oleh Geuchik Gampong Bukit Jaya tanggal 17 Maret 2020, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 atas nama Ano NOP 11.05.210.011.005-0046.0 yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat tanggal 25 November 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib pajak Anak No SPPT (NOP) 11.05.210.011.005-0046.0 yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat tanggal 25 November 2021, diberi tanda P-4;
5. Kliping berita Liputan 6 yang berjudul Warga Desa Kem: GAM membantai Transmigran yang dikeluarkan oleh Liputan 6 tanggal 24 Juni 2003, diberi tanda P-5;





6. Kliping berita Detik News yang berjudul Sejak Konflik, 19 Ribu KK Transmigran Asal Jawa Ngungsi dari Aceh, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai serta telah dibubuhi meterai secukupnya sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Nurdin dan Saksi Muhammad Ali yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2022 terhadap objek sengketa yang mana hasil pemeriksaan setempat selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan hari Rabu, tanggal 16 Maret 2022;

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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/wanprestasi perihal janji Para Tergugat untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang hak Ano menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Nurdin dan Saksi Muhammad Ali;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu mengenai ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat karena tidak mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang hak Ano menjadi atas nama Faisal Arief yang berasal dari kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor: 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor: 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nurdin dan Muhammad Ali bahwa sekira tahun 2020 Penggugat mendatangi saksi-saksi dan mengatakan kepada saksi-saksi bahwa Penggugat berencana untuk membeli lahan di wilayah Gampong Bukit Jaya yang merupakan milik dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat mendatangi saksi-saksi yaitu untuk memastikan bahwa lahan yang akan dibeli Penggugat dari Tergugat I tidak dalam masalah/sengketa dengan pihak lain dan untuk memastikan batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dihubungkan bukti surat P-1, lahan yang akan dibeli Penggugat dari Tergugat I yaitu seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dan telah memiliki tanda bukti hak berupa sertipikat Hak Milik Nomor 806 atas nama Ano;

Menimbang, bahwa lahan yang akan dibeli Penggugat tersebut terdaftar dengan sertipikat Hak Milik Nomor 806 atas nama Ano dikarenakan Tergugat I mendapatkan lahan tersebut berasal dari Tergugat II yang bernama Ano sekira tahun 2002 yang merupakan transmigran asal Jawa yang pada saat itu setiap transmigran diberi lahan oleh pemerintah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dan berdasarkan keterangan saksi-saksi harga lahan pada tahun 2002 yaitu sekira Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dihubungkan bukti P-5 dan P-6, sekira tahun 1999 hingga tahun 2002 terjadi eksodus besar-besaran para transmigran Jawa di Aceh karena konflik keamanan antara TNI dan GAM yang mengakibatkan transmigran asal Jawa tersebut menjual lahannya kepada siapa saja yang berminat membelinya termasuk Tergugat II yang merupakan transmigran Jawa yang menjual lahannya kepada Tergugat I pada tahun 2002;

Menimbang, bahwa setelah lahan menjadi milik dan dalam penguasaan Tergugat I, sekira tahun 2020 Penggugat membeli lahan tersebut dari Tergugat I dan hal tersebut diketahui oleh Saksi Nurdin dan Saksi Muhammad Ali sebagaimana telah dijelaskan dalam pertimbangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dihubungkan dengan bukti P-2 jual beli lahan tersebut telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I secara bawah tangan atau tanpa akta jual beli pada tanggal 17 Maret 2020 dan sejak saat itu Penggugat menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalilnya bahwa telah terjadi jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor : 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut,

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak mengurus balik nama sertipikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang hak Ano menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat) yang berasal dari kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikan atau ia melanggar perjanjian, hal mana wanprestasi terdiri dari empat bentuk, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, jual beli yang terjadi di sekitar Gampong Bukit Jaya dilakukan dengan lisan atau berdasarkan surat keterangan ganti rugi yang dikeluarkan keuchik setempat dan setelah terjadi kesepakatan jual beli maka dilanjutkan dengan kesepakatan untuk mengurus balik nama lahan tersebut menjadi atas nama pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, setelah terjadinya kesepakatan jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat tidak dapat mengurus balik nama lahan yang telah dibeli dari Tergugat I dikarenakan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka terlihat bahwa sikap dan perbuatan Tergugat I dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana poin pertama di atas yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dan terhadap tidak melakukan prestasi tersebut tidak perlu dilakukan somasi untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor : 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut telah sah menurut hukum, maka Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311



tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut dan sudah sepatutnya kepemilikan secara fisik dan hukum atas objek sengketa menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak mengurus balik nama sertipikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang hak Ano menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat) dan Penggugat telah dinyatakan berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut maka Penggugat berhak dan berwenang untuk mengurus balik nama sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat), dengan demikian petitum angka 6 (enam) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 6 (enam) dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 (satu) tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut dapat dikabulkan seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/ wanprestasi;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 17 Maret 2020 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan Oktober 2002 dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan sertifikat hak milik No.806 yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 1990 Surat Ukur Nomor: 3311 tanggal 28 Maret 1990 atas nama Pemegang Hak ANO dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepemilikan secara fisik maupun secara hukum kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO yang terletak di Desa Bukit Jaya, dulunya Kecamatan Kaway XVI sekarang Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Propinsi Daerah Istimewa Aceh dengan dengan ukuran luas 10.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan karenanya berhak dan berwenang untuk mengurus balik nama sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 806 tanggal 28 Maret 1990, Surat Ukur Nomor 3311 tanggal 28 Maret 1990 yang semula atas nama pemegang Hak ANO menjadi atas nama Faisal Arief (Penggugat);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.148.000,00 (tiga juta seratus empat puluh delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meulaboh, pada hari Jumat, tanggal 18 Maret 2022, oleh kami, Muhammad Kasim, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Reizky Siregar, S.H., dan Muhammad Imam, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Mbo tanggal 5 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yeni Astriani, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Reizky Siregar, S.H.

Muhammad Kasim, S.H., M.H.

Muhammad Imam, S.H.

Panitera Pengganti,

Yeni Astriani, S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/ATK .....	:	Rp50.000,00;
3. PNBP Panggilan .....	:	Rp30.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp1.716.000,00;
5. Biaya kirim surat .....	:	Rp42.000,00;
6. Sumpah .....	:	Rp40.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.210.000,00;
8. Meterai .....	:	Rp10.000,00;
9. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
10. Leges .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.148.000,00;

(tiga juta seratus empat puluh delapan puluh ribu rupiah)