



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Ski

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singkil yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

KHOLID Bin JUHDI, Kewarganegaraan Indonesia, lahir di Pontang, tanggal 4 April 1978, pekerjaan Petani/Pekebun, Agama Islam, bertempat tinggal di Dusun Cempaka, RT/RW 010/004, Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, Provinsi Aceh, Pemegang Kartu Tanda Penduduk bernomor 11.7503.040478.0002, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sdr. HASNAN, S.H., M.H., CTA. dan Sdr. MUHAMMAD RIFA'I, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Pengacara "Hasnan Manik S.H., M.H., & Associates" yang berkedudukan di Jl. Rimo-Singkil, Desa Gunung Lagan, Kecamatan Gunung Meriah, Kabupaten Aceh Singkil, Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkil pada tanggal 12 September 2023 dengan Register Nomor W1.U11/41/HK.02/IX/2023, sebagai Penggugat;

Lawan

MUHAMMAD YUNUS, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 85 tahun, Pekerjaan Petani/Pekebun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, dahulunya bertempat tinggal di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam dan saat ini tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Ski



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Singkil pada tanggal 4 September 2023 dengan Nomor Register 23/Pdt.G/2023/PN Skl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat, pada tahun 1999 telah melakukan jual beli 1 (satu) bidang tanah dengan cara aqad lisan terhadap sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat yang terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam;
2. Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*) dengan batas-batas dan ukurannya sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Tanah Imanuddin berukuran 75 meter;
 - Selatan : berbatasan dengan Tanah Nanak berukuran 75 meter;
 - Timur : berbatasan dengan Tanah Puncu Bako berukuran 100 meter;
 - Barat : berbatasan dengan Kavling 32 berukuran 100 meter;
3. Bahwa Tergugat menawarkan kepada Penggugat agar berkenan membeli objek tanah milik Tergugat tersebut karena sangat membutuhkan uang untuk kebutuhan ongkos kepindahan ke kampung halamannya di pulau jawa, namun tidak menyampaikan alamat kepindahannya di kampung halamannya tersebut, dengan keinginan tulus dari Penggugat, terpanggil untuk membantu Tergugat, maka bersedia membeli dengan aqad lisan tanpa disertai surat jual beli, kwitansi dan bukti surat lainnya dan pada saat itu Penggugat belum mengetahui tentang tata cara proses balik nama kepemilikan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai hukum pertanahan di Indonesia;
4. Bahwa setelah dilakukan jual beli dengan cara aqad lisan tersebut, selanjutnya Penggugat selaku pembeli menyerahkan uang kepada Penjual/Tergugat, kemudian Tergugat/Penjual menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat diserahkan kepada Penggugat/Pembeli;
5. Bahwa pada Mei 2023 Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertipikat tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat ke Kantor Pertanahan Kota Subulussalam dengan didahului membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Subulussalam, namun PPAT menolak untuk membuat Akta disebabkan Penjual atau

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Sdr. MUHAMMAD YUNUS harus dihadirkan menghadap PPAT untuk memberikan persetujuan atau penandatanganan Akta Jual Beli;

6. Bahwa pembuatan akta otentik untuk setiap peralihan hak atas tanah telah diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) menyebutkan: **“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”**
7. Bahwa Penggugat telah berupaya maksimal mencari tempat tinggal Tergugat dan menghubungi karib kerabatnya, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya, kemudian Penggugat mencari informasi ke kantor Pemerintahan Desa Sepadan dan Kepala Desa menyampaikan bahwa benar Tergugat dahulunya warga Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, Provinsi Aceh, dan telah pindah tempat tinggal tanpa memberitahukan kepada Pemerintah Desa Sepadan alamat tujuan kepindahannya dan juga tidak mengurus surat pindah domisilinya dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri dan untuk menguatkan keterangan Pemerintahan Kepala Desa tersebut selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan No. 141/196/75.300.3.04/2023 yang ditandatangani Kepala Desa Sepadan yang pada pokoknya menyatakan:
 - Menyatakan Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat benar dahulunya bertempat tinggal di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, Provinsi Aceh, dan telah pindah tempat tinggal tanpa memberitahukan kepada kami tujuan kepindahannya dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri;
 - Surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagai alat bukti dalam agenda pembuktian pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Singkil yang diajukan oleh KHOLID/Penggugat untuk membenarkan adanya jual beli sebidang tanah secara lisan dan dinyatakan sebagai penguasa dan pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut dan selanjutnya putusan pengadilan tersebut dijadikan dasar untuk persyaratan administrasi peralihan hak (balik nama) kepemilikan

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



tanah di Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulusalam;

8. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam hal ini **telah melanggar hak subjektif orang lain**, hal ini sejalan dengan doktrin yang dikemukakan oleh Munir Fuady, didalam bukunya: "*Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*", Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, halaman 73 menyebutkan, sejak tahun 1919, putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:
1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
 2. **Melanggar hak subjektif orang lain**, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, **hak kebendaan**, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
 3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
 4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (*Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerduta*);
 5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
9. Bahwa kepergian Tergugat dari kediamannya dan tanpa diketahui keberadaannya saat ini mengakibatkan terhambatnya proses pengurusan balik nama sertipikat hak milik atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat, sehingga untuk memberikan kepastian hukum sudah sepatutnya dapat dikuatkan dalam suatu putusan pengadilan untuk pengganti akta otentik dalam pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat untuk

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



balik nama atas nama Penggugat/KHOLID di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulussalam;

10. Bahwa pemeriksaan perkara ini beralasan hukum untuk diperiksa dengan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*), sebab Tergugat tidak diketahui keberadaannya hingga saat ini dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun diluar negeri, hal ini dibuktikan dengan fakta dan alat bukti yang akan diajukan dalam perkara *a quo*;
11. Bahwa terkait dengan pemeriksaan *verstek*, diatur dalam Pasal 125 HIR yang menyatakan: *"Jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya tergugat (verstek), kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa pendakwaan itu melawan hak atau tidak beralasan."* Selanjutnya pada Pasal 126 HIR menyatakan: *"Didalam hal yang tersebut pada pasal di atas, Pengadilan Negeri sebelum dapat menjatuhkan keputusan, memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil yang kedua kalinya untuk datang menghadap pada hari persidangan lain yang diberitahukan oleh Ketua di dalam persidangan, kepada pihak yang datang bagi siapa pemberitahuan itu berlaku sebagai panggilan."*
12. Bahwa terhadap pemeriksaan gugatan ini, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singkil cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk berkenan apabila diharuskan melakukan pemanggilan dengan media massa atau elektronik agar berkenan memberikan pilihan dengan pemanggilan pihak (Tergugat) dengan biaya yang paling ringan, mengingat kemampuan ekonomi Penggugat sangat terbatas dan atau dengan model panggilan lainnya hal ini selaras dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan: *"Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan"*.
13. Bahwa dalam pengajuan gugatan ini, Penggugat mengajukan bukti-bukti yang cukup untuk membenarkan dalil gugatan tersebut dengan uraian bukti sebagai berikut:
 - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Khold), NIK.: 11.7503.040478.0002, tanggal 22-06-2017, yang dikeluarkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Provinsi Aceh, Kota Subulussalam, dapat diperlihatkan aslinya dan diberi tanda **P.1**;

- Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Penggugat (Kholid), No.1175031501080031, tanggal 18-10-2021, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Subulussalam, dapat diperlihatkan aslinya dan diberi tanda **P.2**;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat, dapat diperlihatkan aslinya dan diberi tanda **P.3**;
- Fotokopi Surat Keterangan Kepala Kampung Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam No. 141/196/75.300.3.04/2023 tanggal 7 Juni 2023 yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat benar dahulunya bertempat tinggal di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, Provinsi Aceh, dan telah pindah tempat tinggal tanpa memberitahukan kepada kami tujuan kepindahannya dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri dan objek tanah tersebut sejak tahun 1999 hingga saat ini dalam penguasaan Penggugat dan tanpa ada keberatan dari pihak manapun"* dapat diperlihatkan aslinya dan diberi tanda **P.4**;
- Fotokopi Surat Pernyataan KHOLID/Penggugat tanggal 15 Agustus 2023 diketahui oleh saksi-saksi, Kepala Desa setempat dan ditandatangani diatas meterai yang cukup, dinyatakan dihadapan Notaris H. Firman Saputra, S.H., Sp.N., M.Kn yang merupakan Notaris di Kota Subulussalam yang didaftarkan dengan nomor: 1420/W/VIII/2023 yang pada pokoknya menyatakan dengan sebenarnya sebagai penguasa dan pemilik bidang tanah berdasarkan aqad jual beli secara lisan antara dirinya bernama KHOLID/Pembeli dan MUHAMMAD YUNUS/Penjual dan pernyataan tersebut apabila tidak benar bersedia untuk dituntut baik secara pidana maupun perdata dan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia dan bersedia mengembalikan hak objek tanah tersebut kepada pemiliknya dan atau ahliwarisnya apabila dikemudian hari ternyata fakta dan bukti yang diajukan tidak benar, dapat diperlihatkan aslinya dan diberi tanda **P.5**;
- Bukti keterangan saksi pihak sebatas dan Kepala Desa/Perangkat Desa setempat yang identitasnya diperlihatkan dalam agenda pembuktian

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



dalam persidangan perkara *a quo* dan saksi tersebut bersedia memberi keterangan dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Singkil berkenan untuk menerima gugatan ini dan menetapkan Majelis Hakim pemeriksa perkara dan memeriksa perkara ini tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*) dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sah dan berkekuatan hukum sebagai penguasa dan pemilik bidang tanah berdasarkan jual beli dengan cara aqad lisan pada tahun 1999 terhadap bidang tanah yang terletak di Desa Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam Provinsi Aceh dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat untuk diperalihkan atau balik nama kepada KHOLID/Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulussalam dan putusan ini sebagai pengganti atau setara dengan Akta Jual Beli (akta otentik) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan batas-batas serta ukuran objek tanah tersebut sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Tanah Imanuddin berukuran 75 meter;
 - Selatan : berbatasan dengan Tanah Nanak berukuran 75 meter;
 - Timur : berbatasan dengan Tanah Puncu Bako berukuran 100 meter;
 - Barat : berbatasan dengan Kavling 32 berukuran 100 meter;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain maka memohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pertama berdasarkan risalah panggilan sidang (Surat Tercatat) tanggal Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl tanggal 5 September 2023 yang diterima oleh Kepala Desa Sepadan atas nama Supardi

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah pindah dan tidak lagi berdomisili di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, kedua sesuai relaas panggilan umum Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl tanggal 14 September 2023 melalui media cetak (koran) REALITAS dan ketiga juga melalui relaas panggilan umum Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl tanggal 19 Oktober 2023 melalui media cetak (koran) REALITAS, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik (E-Court) dengan email yang terdaftar yakni *hasnanlawyer@gmail.com*;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis/surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 1175030404780002 atas nama KHOLID yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Subulussalam, telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi cap pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi kartu keluarga Nomor 1175031501080031 atas nama Kepala Keluarga KHOLID yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Subulussalam, telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi cap pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi sertifikat tanda bukti hak Nomor 01.05.78.33.1.00227, sebelumnya Nomor 01.05.78.33.1.01185 terbit tanggal 13 Februari 1992 pemegang hak atas nama MUHAMMAD YUNUS yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi cap pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi surat keterangan Nomor 141/196/75.300.3.04/2023 tanggal 7 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam, telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi cap pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skl

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)



5. Fotokopi surat pernyataan tanggal 15 Agustus 2023 yang dibuat oleh KHOLID bin JUHDI, telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi cap pos serta disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- 1. Saksi Supardi**, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini sebagai Saksi dalam perkara masalah proses balik nama Sertifikat tanah, dimana Penggugat pada tahun 1999 telah melakukan jual beli tanah secara lisan dengan Tergugat dan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat ketika mau melakukan proses balik nama pada tahun 2023 di kantor pertanahan Kota Subulussalam mengalami kendala karena tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat sudah berupaya mencari secara maksimal keberadaan Tergugat/kerabatnya termasuk menghubungi pihak perangkat desa setempat yakni Saksi sendiri selaku Kepala Desa Sepadan yang menjabat saat ini, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya sehingga Saksi selaku Kepala Desa Sepadan ada mengeluarkan Surat Keterangan Kepala Kampung Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam Nomornya lupa, tetapi dibuat pada tanggal 7 Juni 2023 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat memang tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini sejak tahun 1999;
- Bahwa Penggugat baru akan melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut ditahun 2023 karena ditahun tersebut ada orang yang akan membeli tanah tersebut sehingga meminta kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 dengan Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 0227 hal tersebut berubah karena adanya pemetaan (plotting) dari pihak BPN Kota Subulussalam ketika Penggugat mengajukan permohonan cek data sertifikat ke pihak BPN tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek tanah tersebut terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, akan tetapi dulu masih masuk ke wilayah Kabupaten Aceh Selatan sebelum pemekaran Kota Subulussalam ditahun 2007 dan luas objek tanah tersebut yakni 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atau $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) hektar;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya dilakukan secara lisan karena masa itu ditahun 1999 sedang terjadi konflik antara Gerakan Aceh Merdeka (GAM) dengan Pemerintah Indonesia, sehingga tidak sempat dibuat tertulis karena Tergugat membutuhkan uang untuk pergi meninggalkan Provinsi Aceh;
- Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah uang tersebut dibayar Penggugat kepada Tergugat, lalu Tergugat menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut Tergugat ada mengelola tanahnya dan menunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya kepada Penggugat;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
- Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;
- Bahwa benar Tergugat pernah tinggal di Desa Sepadan;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya sudah dewasa/bukan anak-anak lagi;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya tidak ada memiliki gangguan jiwa;
- Bahwa Tergugat bukan merupakan penyandang Tunanetra;
- Bahwa tidak pernah ada orang lain yang merasa kehilangan sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa objek tanah yang terdaftar pada sertifikat tanah atas nama Tergugat yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
- Bahwa Saksi tidak mengingat batas-batas tanah tersebut namun kalau ukurannya yakni 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter;
- Bahwa kondisi tanah objek perkara lokasinya datar akan tetapi tanah tersebut merupakan tanah rawa sehingga tidak ditanami tanaman dan saat ini sudah mulai ditimbun;

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan alat bukti surat bertanda P-4 dan P-5 dalam perkara ini;

2. Saksi Kamaruzzaman, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini sebagai Saksi dalam perkara masalah proses balik nama Sertifikat tanah, dimana Penggugat pada tahun 1999 telah melakukan jual beli tanah secara lisan dengan Tergugat dan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat ketika mau melakukan proses balik nama pada tahun 2023 di kantor pertanahan Kota Subulussalam mengalami kendala karena tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat sudah berupaya mencari secara maksimal keberadaan Tergugat/kerabatnya termasuk menghubungi pihak perangkat desa setempat, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya;
- Bahwa Penggugat baru akan melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut ditahun 2023 karena ditahun tersebut ada orang yang akan membeli tanah tersebut sehingga meminta kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 dengan Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 0227 hal tersebut berubah karena adanya pemetaan (plotting) dari pihak BPN Kota Subulussalam ketika Penggugat mengajukan permohonan cek data sertifikat ke pihak BPN tersebut;
- Bahwa objek tanah tersebut terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, akan tetapi dulu masih masuk ke wilayah Kabupaten Aceh Selatan sebelum pemekaran Kota Subulussalam ditahun 2007 dan luas objek tanah tersebut yakni 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atau $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) hektar;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya dilakukan secara lisan karena masa itu ditahun 1999 sedang terjadi konflik antara Gerakan Aceh Merdeka (GAM) dengan Pemerintah Indonesia, sehingga



tidak sempat dibuat tertulis karena Tergugat membutuhkan uang untuk pergi meninggalkan Provinsi Aceh;

- Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah uang tersebut dibayar Penggugat kepada Tergugat, lalu Tergugat menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
 - Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut Tergugat ada mengelola tanahnya dan menunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya kepada Penggugat;
 - Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
 - Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;
 - Bahwa benar Tergugat pernah tinggal di Desa Sepadan;
 - Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya sudah dewasa/bukan anak-anak lagi;
 - Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya tidak ada memiliki gangguan jiwa;
 - Bahwa Tergugat bukan merupakan penyandang Tunanetra;
 - Bahwa tidak pernah ada orang lain yang merasa kehilangan sertifikat tanah atas nama Tergugat;
 - Bahwa objek tanah yang terdaftar pada sertifikat tanah atas nama Tergugat yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
 - Bahwa Saksi tidak mengingat batas-batas tanah tersebut namun kalau ukurannya yakni 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter;
 - Bahwa kondisi tanah objek perkara lokasinya datar akan tetapi tanah tersebut merupakan tanah rawa sehingga tidak ditanami tanaman dan saat ini sudah mulai ditimbun;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana perginya Tergugat tersebut;;
 - Bahwa sertifikat tanah yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;;
- 3. Saksi Iwan Toko**, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini sebagai Saksi dalam perkara masalah proses balik nama Sertifikat tanah, dimana Penggugat pada tahun 1999 telah melakukan jual beli tanah secara lisan dengan



Tergugat dan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat ketika mau melakukan proses balik nama pada tahun 2023 di kantor pertanahan Kota Subulussalam mengalami kendala karena tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Penggugat sudah berupaya mencari secara maksimal keberadaan Tergugat/kerabatnya termasuk menghubungi pihak perangkat desa setempat, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya;
- Bahwa Penggugat baru akan melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut ditahun 2023 karena ditahun tersebut ada orang yang akan membeli tanah tersebut sehingga meminta kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 dengan Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 0227 hal tersebut berubah karena adanya pemetaan (plotting) dari pihak BPN Kota Subulussalam ketika Penggugat mengajukan permohonan cek data sertifikat ke pihak BPN tersebut;
- Bahwa objek tanah tersebut terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, akan tetapi dulu masih masuk ke wilayah Kabupaten Aceh Selatan sebelum pemekaran Kota Subulussalam ditahun 2007 dan luas objek tanah tersebut yakni 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atau $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) hektar;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya dilakukan secara lisan karena masa itu ditahun 1999 sedang terjadi konflik antara Gerakan Aceh Merdeka (GAM) dengan Pemerintah Indonesia, sehingga tidak sempat dibuat tertulis karena Tergugat membutuhkan uang untuk pergi meninggalkan Provinsi Aceh;
- Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah uang tersebut dibayar Penggugat kepada Tergugat, lalu Tergugat menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut Tergugat ada mengelola tanahnya dan menunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya kepada Penggugat;

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
- Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;
- Bahwa benar Tergugat pernah tinggal di Desa Sepadan;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya sudah dewasa/bukan anak-anak lagi;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya tidak ada memiliki gangguan jiwa;
- Bahwa Tergugat bukan merupakan penyandang Tunanetra;
- Bahwa tidak pernah ada orang lain yang merasa kehilangan sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa objek tanah yang terdaftar pada sertifikat tanah atas nama Tergugat yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
- Bahwa Saksi tidak mengingat batas-batas tanah tersebut namun kalau ukurannya yakni 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter;
- Bahwa kondisi tanah objek perkara lokasinya datar akan tetapi tanah tersebut merupakan tanah rawa sehingga tidak ditanami tanaman dan saat ini sudah mulai ditimbun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana perginya Tergugat tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
- Bahwa benar terhadap tanah dalam perkara ini akan dijual kembali dengan harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh Penggugat kepada orang lain dan setahu Saksi pun Penggugat sudah menerima panjarnya sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan sisanya akan diserahkan setelah sertifikat tanah tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;

4. Saksi Salman Alfaris, telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini sebagai Saksi dalam perkara masalah proses balik nama Sertifikat tanah, dimana Penggugat pada tahun 1999 telah melakukan jual beli tanah secara lisan dengan Tergugat dan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



keberadaannya, sehingga Penggugat ketika mau melakukan proses balik nama pada tahun 2023 di kantor pertanahan Kota Subulussalam mengalami kendala karena tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Penggugat sudah berupaya mencari secara maksimal keberadaan Tergugat/kerabatnya termasuk menghubungi pihak perangkat desa setempat, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya;
- Bahwa Penggugat baru akan melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut ditahun 2023 karena ditahun tersebut ada orang yang akan membeli tanah tersebut sehingga meminta kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 dengan Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 0227 hal tersebut berubah karena adanya pemetaan (plotting) dari pihak BPN Kota Subulussalam ketika Penggugat mengajukan permohonan cek data sertifikat ke pihak BPN tersebut;
- Bahwa objek tanah tersebut terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam, akan tetapi dulu masih masuk ke wilayah Kabupaten Aceh Selatan sebelum pemekaran Kota Subulussalam ditahun 2007 dan luas objek tanah tersebut yakni 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atau $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) hektar;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya dilakukan secara lisan karena masa itu ditahun 1999 sedang terjadi konflik antara Gerakan Aceh Merdeka (GAM) dengan Pemerintah Indonesia, sehingga tidak sempat dibuat tertulis karena Tergugat membutuhkan uang untuk pergi meninggalkan Provinsi Aceh;
- Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah uang tersebut dibayar Penggugat kepada Tergugat, lalu Tergugat menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut Tergugat ada mengelola tanahnya dan menunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya kepada Penggugat;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;
- Bahwa benar Tergugat pernah tinggal di Desa Sepadan;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya sudah dewasa/bukan anak-anak lagi;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya tidak ada memiliki gangguan jiwa;
- Bahwa Tergugat bukan merupakan penyandang Tunanetra;
- Bahwa tidak pernah ada orang lain yang merasa kehilangan sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa objek tanah yang terdaftar pada sertifikat tanah atas nama Tergugat yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
- Bahwa Saksi tidak mengingat batas-batas tanah tersebut namun kalau ukurannya yakni 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter;
- Bahwa kondisi tanah objek perkara lokasinya datar akan tetapi tanah tersebut merupakan tanah rawa sehingga tidak ditanami tanaman dan saat ini sudah mulai ditimbun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana perginya Tergugat tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;
- Bahwa benar terhadap tanah dalam perkara ini akan dijual kembali dengan harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh Penggugat kepada orang lain dan setahu Saksi pun Penggugat sudah menerima pajarnya sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan sisanya akan diserahkan setelah sertifikat tanah tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa untuk mengetahui secara pasti keadaan yang berkenaan dengan tanah objek perkara sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan setempat (*discente*) dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat juga telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

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

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya seperti diuraikan diatas;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut harus diputus secara *verstek*;

Menimbang bahwa meskipun pemeriksaan perkara *a quo* diperiksa tanpa hadirnya Tergugat, namun demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat tetap diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum atau tidak;

Menimbang bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi pokok dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan persyaratan dalam mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 142 RBg/118 HIR, hanya mengatur tata cara mengajukan gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam Pasal 8 nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* (RV), yang mengharuskan gugatan harus memuat identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (*Fundamentum Fetendi*) dan tuntutan (*Petitum*). Dasar tuntutan (*Fundamentum Fetendi*) harus menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan menguraikan tentang hukum. Uraian kejadian ialah merupakan uraian tentang duduknya perkara (*posita*), sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan (*petitum*);

Menimbang bahwa dari ketentuan diatas dihubungkan dengan gugatan penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa identitas para pihak dalam surat gugatan telah memenuhi persyaratan serta kapasitas dan kedudukan masing-masing pihak sebagai Penggugat ataupun Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (*Fundamentum Fetendi*) dan tuntutan (*Petitum*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan (*Fundamentum Fetendi*) dan tuntutan (*Petitum*) yang menjadi dasar hubungan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatannya, maka Majelis Hakim berpendapat telah terpenuhi dan bersesuaian;

Menimbang bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara ini merupakan sebidang tanah yang terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng dahulu Kecamatan Simpang Kiri, Kota Subulussalam dahulu Kabupaten Aceh Selatan, Provinsi Aceh dan sebidang tanah tersebut notabene adalah barang/benda tetap, maka berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (5) Rbg, gugatan Penggugat sudah tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Singkil yang memiliki kewenangan mengadili perkara perdata di wilayah hukum Kota Subulussalam;

Menimbang bahwa oleh karena formalitas gugatan Penggugat telah terpenuhi maka sesuai dengan Pasal 283 RBg dan/atau Pasal 1865 KUHPerdata, maka barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*fiet*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 4 (empat) orang saksi;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata: *"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya."*;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas, oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan serta telah dicap pos dan dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap bukti-bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 172 RBg menyebutkan:

(1) *"Tidak boleh didengar sebagai saksi adalah mereka:*

- 1. yang mempunyai hubungan kekeluargaan dalam garis lurus karena sedarah atau karena perkawinan dengan salah satu pihak;*

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



2. saudara-saudara lelaki atau perempuan dari ibu dan anak-anak dari saudara perempuan di daerah Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli sepanjang hukum waris di sana mengikuti ketentuan-ketentuan Melayu;
3. suami atau istri salah satu pihak, juga setelah mereka bercerai;
4. anak-anak yang belum dapat dipastikan sudah berumur lima belas tahun;
5. orang gila, meskipun ia kadang-kadang dapat menggunakan pikirannya dengan baik.”

(2) Namun keluarga sedarah atau karena perkawinan dalam sengketa mengenai kedudukan para pihak atau mengenai suatu perjanjian kerja berwenang untuk menjadi saksi;

(3) tidak ada hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi bagi mereka yang tersebut nomor 1 dan 2 Pasal 174 bila mengenai sengketa yang dimaksud dalam ayat (2);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1909 KUHPerdata menyebutkan, “Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi, wajib memberikan kesaksian dimuka Hakim. Namun dapatlah meminta dibebaskan dari kewajiban memberikan kesaksian;

1. siapa saja yang mempunyai pertalian keluarga sedarah dalam garis ke samping derajat kedua atau keluarga semenda dengan salah satu pihak;
2. siapa saja yang mempunyai pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis ke samping dalam derajat kedua dengan suami atau isteri salah satu pihak;
3. siapa saja yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya diwajibkan undang-undang untuk merahasiakan sesuatu, namun hanya mengenai hal-hal yang dipercayakan kepadanya karena kedudukan, pekerjaan dan jabatannya itu.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1910 KUHPerdata menyebutkan, “Anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi; begitu pula suami atau isterinya, sekalipun setelah perceraian. Namun demikian anggota keluarga sedarah dan semenda cakap untuk menjadi saksi:

1. dalam perkara mengenai kedudukan keperdataan salah satu pihak;
2. dalam perkara mengenai nafkah yang harus dibayar menurut Buku Kesatu, termasuk biaya pemeliharaan dan pendidikan seorang anak belum dewasa;



3. dalam suatu pemeriksaan mengenai alasan-alasan yang dapat menyebabkan pembebasan atau pemecatan dari kekuasaan orang tua atau perwalian;
4. dalam perkara mengenai suatu perjanjian kerja. Dalam perkara-perkara ini, mereka yang disebutkan dalam Pasal 1909 nomor 1 dan 2, tidak berhak untuk minta dibebaskan dan kewajiban memberikan kesaksian.

Menimbang bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan diperbolehkan atau tidak seseorang menjadi saksi dalam perkara perdata tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai terhadap saksi-saksi tersebut memenuhi persyaratan/kriteria untuk diperbolehkan menjadi saksi dalam perkara ini dengan memberikan keterangan dibawah sumpah, sehingga terhadap saksi-saksi tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa meskipun gugatan Penggugat telah memenuhi persyaratan formal dan tidak bertentangan dengan kompetensi mengadili secara absolut maupun relatif, Majelis Hakim belum dapat menentukan apakah petitum yang termuat dalam gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan atau tidak sebagaimana termuat dalam petitum ke- 1 (satu) gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa untuk dapat menerima dan mengabulkan atau tidak petitum ke- 1 (satu) gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan petitum yang lain terlebih dahulu dan memeriksa pokok perkara yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana petitum ke- 3 (tiga) yang memohon untuk menyatakan Penggugat sah dan berkekuatan hukum sebagai penguasa dan pemilik bidang tanah berdasarkan jual beli dengan cara aqad lisan pada tahun 1999 terhadap bidang tanah yang terletak di Desa Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam Provinsi Aceh dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 2553/1992 tanggal 13 Februari 1992 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat untuk diperalihkan atau balik nama kepada KHOLID/Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulussalam dan putusan ini sebagai pengganti atau setara dengan Akta Jual Beli (akta otentik) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan batas-batas serta ukuran objek tanah tersebut sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan Tanah Imanuddin berukuran 75 meter;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : berbatasan dengan Tanah Nanak berukuran 75 meter;
- Timur : berbatasan dengan Tanah Puncu Bako berukuran 100 meter;
- Barat : berbatasan dengan Kavling 32 berukuran 100 meter;

Menimbang bahwa untuk menilai apakah jual beli secara aqad lisan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut dibawah ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan, *“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”*;

Menimbang bahwa berdasarkan pendapat Effendi Perangin menyatakan, *“jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”* (Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 13);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan, *“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Dengan adanya kata sepakat mengadakan perjanjian, berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu syarat “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” terlebih dahulu;

Menimbang bahwa R. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005, Halaman 1 memisahkan penjelasan antara

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



perjanjian dengan perikatan dimana yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut;

Menimbang bahwa suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, hal tersebut sebagaimana diatur didalam ketentuan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kesepakatan memiliki kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya atau dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan "*semua persetujuan yang dibuat dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*", selain itu dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata juga menyebutkan, "*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317*";

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan diatas perikatan terdiri dari:

1. Ada pihak-pihak;
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak;
3. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
4. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan;
5. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian;
6. Ada tujuan yang hendak dicapai;

Menimbang bahwa untuk menyatakan syarat "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" terpenuhi atau tidak maka Majelis Hakim akan menghubungkan dengan alat bukti Penggugat yang diajukan ke persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Saksi-Saksi dihadapkan ke persidangan ini sebagai Saksi dalam perkara masalah proses balik nama Sertifikat tanah, dimana Penggugat



pada tahun 1999 telah melakukan jual beli tanah secara lisan dengan Tergugat dan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini masih atas nama Tergugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat ketika mau melakukan proses balik nama pada tahun 2023 di kantor pertanahan Kota Subulussalam mengalami kendala karena tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Penggugat sudah berupaya mencari secara maksimal keberadaan Tergugat/kerabatnya termasuk menghubungi pihak perangkat desa setempat, namun pada akhirnya tidak menemukan keberadaannya;
- Bahwa Penggugat baru akan melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut ditahun 2023 karena ditahun tersebut ada orang yang akan membeli tanah tersebut sehingga meminta kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya dilakukan secara lisan karena masa itu ditahun 1999 sedang terjadi konflik antara Gerakan Aceh Merdeka (GAM) dengan Pemerintah Indonesia, sehingga tidak sempat dibuat tertulis karena Tergugat membutuhkan uang untuk pergi meninggalkan Provinsi Aceh;
- Bahwa jual beli dengan aqad lisan terhadap bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah uang tersebut dibayar Penggugat kepada Tergugat, lalu Tergugat menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum jual beli tanah tersebut Tergugat ada mengelola tanahnya dan menunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya kepada Penggugat;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
- Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;

Menimbang bahwa keterangan Saksi-saksi tersebut juga diperkuat dengan bukti surat bertanda P-4 berupa surat keterangan Nomor 141/196/75.300.3.04/2023 tanggal 7 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Sepadan Kecamatan Rundeng Kota Subulussalam yang pada

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



pokoknya menjelaskan Tergugat pernah tinggal di Desa Sepadan akan tetapi hingga saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri dan objek tanah yang termuat dalam Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 00227 atas nama Tergugat (MUHAMMAD YUNUS) beserta dengan batas-batas dan ukurannya pernah dijual kepada Penggugat dan selama ini dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang bahwa selain itu Penggugat juga mengajukan bukti surat bertanda P-5 berupa surat pernyataan tanggal 15 Agustus 2023 yang dibuat oleh KHOLID Bin JUHDI, diketahui oleh Kepala Desa Sepadan dan H. Firman Saputra, S.H., Sp.N,M.Kn., selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Subulussalam, pada pokoknya penjelasannya sama sebagaimana penjelasan yang tertuang dalam bukti surat bertanda P-4, namun ada penambahan pernyataan dari Penggugat yang termuat dalam bukti bertanda P-5, apabila pernyataan yang dibuat Penggugat tidak benar maka bersedia dituntut secara pidana maupun perdata sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat syarat pertama yakni "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat kedua yakni "Cakap untuk membuat suatu perikatan";

Menimbang bahwa maksud Cakap disini adalah adanya kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum serta para pihak harus memiliki wewenang untuk melakukan suatu tindakan tertentu;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPdata menyebutkan, "*yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:*

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

Menimbang bahwa untuk menyatakan syarat "Cakap untuk membuat suatu perikatan" terpenuhi atau tidak maka Majelis Hakim akan menghubungkan dengan alat bukti Penggugat yang diajukan ke persidangan;



Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya sudah dewasa/bukan anak-anak lagi;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah ditahun 1999 tersebut keduanya tidak ada memiliki gangguan jiwa;

Menimbang bahwa selain keterangan Saksi-saksi tersebut, mengenai kecakapan/usia Penggugat dan Tergugat juga diperkuat dengan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat syarat kedua yakni "Cakap untuk membuat suatu perikatan" telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat ketiga yakni "suatu hal tertentu";

Menimbang bahwa maksud dari syarat ketiga ini adalah suatu perjanjian/persetujuan harus ada objek yang jelas;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan "*Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung*", kemudian diperjelas oleh ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata yang menyatakan, "*Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan*";

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat diperoleh persesuaian yang menyatakan pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual-beli sebidang tanah secara akad lisan dengan bukti penguasaan berupa sertifikat tanah atas nama Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 dengan Nomor 1185 tetapi saat ini Nomor 00227 hal tersebut berubah karena adanya pemetaan (plotting) dari pihak BPN Kota Subulussalam ketika Penggugat mengajukan permohonan cek data sertifikat ke pihak BPN tersebut, dengan luas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) berada di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng dahulu Kecamatan Simpang Kiri, Kota Subulussalam dahulu Kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan Tanah Imanuddin berukuran 75 meter;



- Selatan : berbatasan dengan Tanah Nanak berukuran 75 meter;
- Timur : berbatasan dengan Tanah Puncu Bako berukuran 100 meter;
- Barat : berbatasan dengan Kavling 32 berukuran 100 meter;

Menimbang bahwa mengenai letak, luas, ukuran dan batas-batas objek tanah perkara tersebut juga telah disesuaikan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan juga dihadiri oleh:

1. Pihak Penggugat hadir ianya sendiri beserta dengan Kuasa Hukumnya;
2. Petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Subulussalam;
3. Kepala Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng, Kota Subulussalam;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat syarat ketiga yakni "suatu hal tertentu" telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat keempat yakni "suatu sebab yang halal";

Menimbang bahwa sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, dimana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku/tidak berkaitan dengan tindak pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata memuat, "*Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan*", dan berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata memuat, "*Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum*";

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat bertanda P-4 dan P-5 diperoleh persesuaian yang menyatakan pada pokoknya:

- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut tidak ada mendapat paksaan dari orang lain;
- Bahwa ketika Penggugat membeli dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan hingga saat ini;
- Bahwa tidak pernah ada orang lain yang merasa kehilangan sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa objek tanah yang terdaftar pada sertifikat tanah atas nama Tergugat yang berada pada Penggugat bukan merupakan hasil dari tindak pidana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata jual-beli tanah yang jadi objek perkara saat ini tidak ada kaitannya dengan tindak pidana maupun hasil dari tindak pidana, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat syarat keempat yakni "suatu sebab yang halal" telah terpenuhi;

Menimbang bahwa meskipun dalam perkara ini Majelis Hakim telah menyatakan jual-beli tanah secara akad lisan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan, akan tetapi selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah jual beli dengan cara aqad lisan pada tahun 1999 terhadap bidang tanah yang terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng dahulu Kecamatan Simpang Kiri, Kota Subulussalam dahulu Kabupaten Aceh Selatan, Provinsi Aceh dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 00012/1992 tanggal 13 Februari 1992 saat ini Nomor 00227 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 00044/2023 tanggal 12 September 2023 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat untuk diperalihkan atau balik nama kepada KHOLID Bin JUHDI/Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulussalam dan putusan ini sebagai pengganti atau setara dengan Akta Jual Beli (akta otentik) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan batas-batas serta ukuran objek tanah?

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 menyebutkan:

- 1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- 2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;*

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, mengenai peralihan/pemindahan hak atas tanah terdapat pengecualian untuk diperbolehkan tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yaitu apabila peralihan/pemindahan hak atas tanah tersebut melalui "lelang" sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu terdapat juga pengecualian apabila "dalam keadaan tertentu" sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri dan peraturan selengkapannya termuat dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
- 2) **Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:**
 - a. *peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;*
 - b. *peralihan hak karena pewarisan;*
 - c. *peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;*
 - d. *pembebanan Hak Tanggungan;*
 - e. *peralihan Hak Tanggungan;*
 - f. *hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
 - g. *pembagian hak bersama;*
 - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;**
 - i. *perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;*



j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. pemecahan bidang tanah;*
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;*
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. ketentuan Pasal 94 ayat 2 huruf (h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pokoknya memberikan pengecualian untuk melakukan peralihan/pemindahan hak atas tanah (data yuridis) tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi perubahan data pendaftaran tanah (perubahan data yuridis) tersebut dapat dilakukan ke Kantor Badan Pertanahan berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke- 3 (tiga) perkara ini Majelis Hakim menyatakan dapat dikabulkan dengan perbaikan kata seperlunya tanpa mengubah maksud dan tujuan dari petitum ke- 3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut sebagaimana termuat dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena petitum petitum ke- 3 (tiga) yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum ke- 2 (dua) yaitu apakah Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan, "*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim maksud dari kata "*tiap perbuatan melanggar hukum*" dalam hukum perdata yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata juga dapat diartikan/dikualifikasikan mengenai perbuatan tersebut harus memenuhi salah satu kualifikasi perbuatan dibawah ini:

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

Sehingga apabila salah satu perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan dan menyebabkan kerugian maka yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (*vide* Pasal 1365 KUHPerdata);

Menimbang bahwa dalam perkara ini oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah Kesatuan Negara Republik Indonesia ataupun berada di luar negeri, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan balik nama tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 00012/1992 tanggal 13 Februari 1992 saat ini Nomor 00227 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 00044/2023 tanggal 12 September 2023 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat yang terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng dahulu Kecamatan Simpang Kiri, Kota Subulussalam dahulu Kabupaten Aceh Selatan karena tidak disertai dengan Akta Jual Beli Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat bertentangan dengan hak subjektif orang lain yakni Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ke- 2 (dua) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum ke- 3 (tiga) dan ke- 2 (dua) yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu terhadap petitum ke- 4 (empat) terkait pembebanan biaya perkara juga dapat dikabulkan dengan amar selengkapnya termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ke- 1 (satu) gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 149 RBg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan-peraturan hukum lainnya serta Yurisprudensi yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak datang menghadap ke persidangan;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya secara *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat sah dan berkekuatan hukum sebagai penguasa dan pemilik bidang tanah berdasarkan jual beli dengan cara aqad lisan pada tahun 1999 terhadap bidang tanah yang terletak di Desa Sepadan, Kecamatan Rundeng dahulu Kecamatan Simpang Kiri, Kota Subulussalam dahulu Kabupaten Aceh Selatan, Provinsi Aceh dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1185 sesuai dengan Gambar Situasi No. 00012/1992 tanggal 13 Februari 1992 saat ini Nomor 00227 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 00044/2023 tanggal 12 September 2023 Luas 7.500 m² tertera atas nama Sdr. MUHAMMAD YUNUS/Tergugat untuk diperalihkan atau balik nama kepada KHOLID Bin JUHDI/Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Subulussalam dan putusan ini sebagai pengganti atau setara dengan Akta Jual Beli (akta otentik) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan batas-batas serta ukuran objek tanah tersebut sebagai berikut:

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : berbatasan dengan Tanah Imanuddin berukuran 75 meter;
 - Selatan : berbatasan dengan Tanah Nanak berukuran 75 meter;
 - Timur : berbatasan dengan Tanah Puncu Bako berukuran 100 meter;
 - Barat : berbatasan dengan Kavling 32 berukuran 100 meter;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.401.000,00 (dua juta empat ratus satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkil, pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2024, oleh kami, Yopy Wijaya, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ramadhan Hasan, S.H., M.H., dan Redy Hary Ramandana, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan cara mengunggah Salinan Putusan secara elektronik pada hari dan tanggal itu juga melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Iswardi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singkil, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) serta tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Ramadhan Hasan, S.H., M.H.

Redy Hary Ramandana, S.H.

Hakim Ketua,

Yopy Wijaya, S.H.

Panitera Pengganti,

Iswardi, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN SKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran (PNBP)	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3. Panggilan Sidang.....	:	Rp1.321.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp930.000,00;
5. Materai	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
7. Pemberitahuan Putusan	:	- ; +
Jumlah	:	Rp2.401.000,00;

(dua juta empat ratus satu ribu rupiah)

1. Panjar Perkara	:	Rp2.690.000,00;
2. Biaya Perkara	:	<u>Rp2.401.000,00;</u> +
Jumlah Sisa Panjar Perkara	:	Rp289.000,00;

(dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)