

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP
(Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : Alfikar Akbar
NPM : 2001110099
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP
(Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Bna)**

Banda Aceh, 10 Agustus 2024

Pembimbing



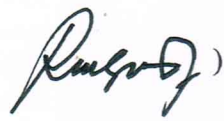
Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP
(Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Bna)**

Oleh
Nama Mahasiswa : ALFIKAR AKBAR
No.Mahasiswa : 2001110099
Program Studi : Ilmu Hukum Bagian
: Hukum Perdata

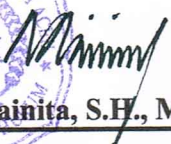
Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 26 Agustus 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. Ketua | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes | () |
| 2. Sekretaris | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn. | () |
| 3. Pembimbing/
Penguji I | : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn. | () |
| 4. Penguji II | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn. | () |
| 5. Penguji III | : Rusnin, S.H., M.H | () |

Banda Aceh, 2 September 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes

ABSTRAK

**Alfikar Akbar,
2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARISAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP (Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.56) pp.,bibl.,app.**

Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn

Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya, untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula. Namun dalam kenyataanya sertifikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap belum terselesaikan dengan baik.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan penyelesaian sengketa sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum, untuk menjelaskan hambatan yang terjadi dalam memutuskan perkara sengketa kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap, untuk menjelaskan akibat hukum terhadap objek sengketa sertipikat hak milik yang sudah berkekuatan hukum di gugat kembali

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa penyelesaian sengketa sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap melalui pengadilan dengan mengajukan permohonan gugatan perlawanan dan peninjauan kembali, hambatan yang terjadi dalam memutus perkara sengketa kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap faktor ketidakpahaman para pihak, menilai benar tidaknya suatu peristiwa yang diajukan dipersidangan merupakan perkara yang sama atau perkara yang berbeda, gugatan tidak dapat diterima karena pokok perkara yang sama yang diajukan ke pengadilan *nebis in idem* atau menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan menolak seluruhnya gugatan penggugat.

Disarankan kepada hakim untuk lebih teliti dalam memeriksa dan memutus perkara dengan subek dan objek sengketa yang sama agar tidak terjadinya kekeliruan dan kesalahan dalam mengadili, lebih bijak dalam mengambil sebuah keputusan agar tidak terjadinya kerugian para pihak, kepada para pihak yang bersengketa untuk beritikad baik menerima putusan yang diputuskan oleh majelis hakim.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARISAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP (Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tucurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita S.H.,M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu dengan tulus dan ikhlas.

3. Bapak Rusnin, S.H., M.H. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Yang tercinta Ayahanda M. Ali dan Ibunda Nur Aida yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Dan keluarga besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki keluarga

yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, saya beruntung memiliki kalian di sisi saya. Serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 11 Juli 2024

Penulis

Alfikar Akbar
NPM: 2001110099

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	7
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Pembahasan	11
BAB II HAK MILIK ATAS TANAH DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah	13
B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	29
C. Hak Waris Atas Tanah	34
D. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	35
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP	
A. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap.....	43
B. Hambatan Yang Terjadi Dalam Memutus Perkara Sengketa Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap.....	46
C. Akibat Hukum Terhadap Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Yang Sudah Berkekuatan Hukum di Gugat Kembali	49
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA.....	54
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Hak atas kepemilikan tanah merupakan hak dasar yang sangat berarti bagi masyarakat untuk kehidupan dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, merupakan suatu kewajiban negara memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut, walaupun hak tersebut tetap harus dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan juga Negara. Sesuai dengan norma hukum, semua kepemilikan terhadap barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak harus dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan. Atau dengan kata lain, kepemilikan suatu benda yang tidak dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan sama halnya tidak memiliki benda.¹ Indonesia merupakan Negara Hukum, jadi kepastian hukum seseorang sudah terjamin oleh Konstitusi di Indonesia yang tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945. Dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi “Setiap Orang Berhak Atas Pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan Kepastian Hukum Yang Adil Serta Perlakuan Yang Sama di Hadapan Hukum”. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan secara tegas bahwa setiap orang harus diperlakukan sama di depan hukum serta berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa adanya diskriminasi. Dalam hal ini bahwa pelaksanaan hukum harus sesuai dengan

¹ Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2, Maret 2014, hlm. 44.

peraturan yang berlaku dan dilaksanakan secara konsisten dan profesional serta mengikat seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan suatu tanah maka pemilik tanah harus mendaftarkan tanah miliknya ke (BPN) Badan Pertanahan Nasional. Definisi Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembukuan yang kuat.² Badan Pertanahan Nasional akan memberikan sertipikat hak milik yang nantinya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak tanah jika terjadi sengketa

² Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 138.

tanah. Salah satu alat bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat dan autentik kekuatan sertipikat merupakan jaminan atas kepastian hukum bagi pemilik atau pemegang sertipikat sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum kuat atau sempurna sepanjang tiada pihak lawan yang membuktikan bahwa sertipikat tersebut cacat hukum. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.³

Pemakaian makna sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan sebuah istilah yaitu sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau land dispute dapat dirumuskan sebagai “Perselisihan Yang Menjadikan Tanah Sebagai Objek Persengketaan”. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai manifest conflict and emerging conflicts, selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Penyelesaian sengketa tersebut menjadi kunci yang penting untuk menghindari terjadinya masalah yang pastinya akan timbul dalam kehidupan bermasyarakat. Sengketa Perdata merupakan suatu permasalahan yang berhubungan dengan kepentingan kepentingan pribadi antara individu dengan

³ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 57.

⁴ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, NOTARIUS, Vol. 13 No. 1 (2020), hlm. 155.

individu. Status akan tanah yang akan menjadi hak milik yang diperjual belikan memiliki potensi dan konsekuensi dengan para pemiliknya yaitu setiap semua pemilik tanah berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵

Permasalahan lain yang terkadang muncul terkait dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan tersebut tidak ditaati secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan.⁶ Menurut berpendapat ketika para pihak yang bersengketa menyerahkan dan mempercayakan sengketanya kepada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau diadili maka hal tersebut mengandung arti bahwa pihak-pihak yang bersangkutan akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan itu haruslah dihormati oleh kedua belah pihak.⁷

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 52/Pdt.G/2020/ PN Bna dimana Penggugat adalah Hajjah Tjut Zahara, Hajjah Cut Zulfaika, Ir. Zulaiva, Teuku Azran, Tergugat I Syarifah Nurmala, Tergugat II Menteri Agraria dan Tata Ruang, dan Turut Tergugat I Camat

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Rajawali. 1986, hlm. 13

⁶ Sri Wardah dan Sutiyoso Bambang, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta : Gama Media, 2007, hlm.211

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009, hlm.221

Kecamatan Baiturrahman, Turut Tergugat II Keuchik Seutui dan Turut Tergugat III BKPP Kota Banda Aceh. Objek sengketa tanah berada di Jalan Glee Gurah, Kelurahan Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh. Sengketa tanah objek perkara ini telah pernah diajukan ke Pengadilan dan telah ada Putusan berkekuatan hukum tetap serta objek perkaranya telah dieksekusi dengan putusan yaitu :

1. Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA Tanggal 11 Maret 2010.
2. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 79/ PDT/ 2010/ PT – BNA Tanggal 25 Agustus 2010.
3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 586 K/ PDT/ 2011 Tanggal 14 September 2011.
4. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 442 PK/ PDT/ 2012 Tanggal 21 September 2012.
5. Penetapan Eksekusi Nomor: 08/ PDT. EKS/ 2016/ PN – BNA Tanggal 09 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh dan telah dilaksanakan eksekusi atas objek perkara ini.

Namun yang dieksekusi objek tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 50 Tahun 1965 atas nama Habib Muhammad Syarief, padahal tanah tersebut telah dijual oleh Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/KB/1977 Tanggal 12 Januari 1977, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 50 Tahun 1965 menurut Habib Muhammad Syarief telah hilang dan tidak tahu lagi ditempatkan dimana maka dibuat Sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976.

Selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dirubah Nomor oleh Tergugat – II – Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh yaitu Nomor Hak Milik dari Nomor: 50 Tahun 1976 menjadi Nomor Hak Milik 10121 Tahun 1976 dilakukan pada tahun 2016. Perubahan Nomor

tersebut dilakukan melalui aplikasi BPN dengan cara distempel Nomor baru 10121 pada Nomor: 50 maka dicoret Nomor: 50 oleh BPN Kota Banda Aceh dan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 diambil oleh BPN dari Para Penggugat dan ditahan selama dua hari, hal itu dilakukan oleh BPN setelah Para Penggugat menanyakan mengenai Cek Bersih, eksistensi dan kekuatan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 tersebut. Bahwa dalam perkara Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA tersebut yang telah diputus itu dengan posisinya yaitu:

1. Penggugat hanya satu orang Syarifah Nurmala;
2. Tergugat hanya satu orang H. Teuku Zainal Abidin
3. Objeknya sebagaimana tersebut dalam perkara itu.
4. Peristiwa Hukumnya sengketa kepemilikan

Sedangkan objek tanah harta itu dibeli selama dalam perkawinan dengan Ibu para Penggugat yang bernama HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh yang meninggal dunia tanggal 30 Juni 2019 maka secara yuridis harta itu merupakan harta bersama yang setengah bagian menjadi hak sepenuhnya Ibu para Penggugat dan setengah bagian lagi dari tanah itu menjadi hak ayah kandung para Penggugat bernama H. Teuku Zainal Abidin.

Objek perkara ini merupakan harta bersama antara H. Teuku Zainal Abidin dengan isterinya dan setengah dari harta itu menjadi milik isterinya HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh serta terhadap harta bersama merupakan tanggung jawab secara penuh suami dan isteri.

Tentang objek perkara tersebut Majelis Hakim mengadili dalam eksepsi mengabulkan eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diadili untuk kedua kalinya, menolak gugatan Penggugat dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.444.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah).

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap?
2. Apa hambatan yang terjadi dalam memutuskan perkara sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap objek sengketa sertifikat hak milik yang sudah berkekuatan hukum yang di gugat kembali?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Sudah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap (Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna)”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Sudah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap

(Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna). Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap
2. Untuk menjelaskan hambatan yang terjadi dalam memutuskan perkara sengketa kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap
3. Untuk menjelaskan akibat hukum terhadap objek sengketa sertipikat hak milik yang sudah berkekuatan hukum yang digugat kembali

C. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis *empiris* yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundang-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan, yang menyebabkan pertengkaran ataupun perbantahan.⁸ Sengketa merupakan kelanjutan dari adanya masalah. Sebuah masalah akan

⁸Asep Primadoni, *Sengketa berkepanjangan dalam pandangan antropologi hukum*, Jurnal hukum, hlm. 2

berubah menjadi sengketa bila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik maka sengketa tidak akan terjadi. Namun bila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka akan timbul sengketa.⁹

- b. Sertipikat Hak Milik adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- c. Tanah Warisan adalah asset yang diberikan kepada ahli waris dan perlu dilindungi serta diurus kepemilikannya.
- d. Kekuatan Hukum Tetap adalah putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding, putusan banding tidak diajukan kasasi, dan putusan kasasi.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi yang diambil adalah di Wilayah Hukum Kota Banda Aceh. Alasannya, karena sengketa sertipikat hak milik atas tanah warisan yang sudah berkekuatan hukum tetap terjadi di banda aceh.

⁹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003. hlm 2

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. yaitu sebagai berikut:

1. Responden :

- a. Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh
- b. Kasi Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh
- c. Penggugat
- d. Tergugat

2. Informan :

- a. Notaris Kota Banda Aceh
- b. Akademisi

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Hak Waris Atas Tanah, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Berkekuatan Hukum Tetap yang menguraikan tentang Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap, Hambatan Yang Terjadi Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap, Akibat Hukum Terhadap Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Yang Sudah Berkekuatan Hukum di Gugat Kembali

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang solusi dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Sudah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap (Suatu Kajian Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna).

BAB II

HAK MILIK ATAS TANAH DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN

A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.¹ Hak-hak atas tanah di dalam UUPA adalah sebagai berikut:

a) Hak Milik

Hak Milik ialah Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan pasal 6 UUPA. Pengertian terkuat dan terpenuh dalam penjelasan Pasal 20 UUPA adalah membandingkannya dengan hak-hak lain atas tanah seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak lain atas tanah.

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pengertian terkuat dan terpenuh adalah bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Bila kita memperhatikan UUPA terutama pasal 1, pasal 9 jo pasal 21 ayat 1

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.10

maka secara tegas dikatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ini berarti bahwa hak milik atas tanah tidak boleh dipunyai orang asing atau badan hukum asing. Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan secara tegas bahwa pemindahan hak milik atas tanah bagi orang asing dilarang. Mengenai peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah secara tegas dikatakan dalam UUPA harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, periklanan atau peternakan (pasal 28 ayat 1) dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 UUPA). Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak

Guna Usaha diatas tanah yang sama sesuai dengan peruntukan dan keadaan lahan tersebut.

Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGU dapat dipunyai oleh WNI, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara HGU terjadi karena penetapan pemerintah. HGU setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan dikantor pertanahan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat pasal 32 UUPA. Disamping hal tersebut diatas HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau diatas tanah milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah itu dapat diberikan pembaharuan hak diatas tanah yang sama.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGB dapat dipunyai WNI dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan

dengan HGB adalah tanah negara, tanah hak milik orang lain. HGB terjadi karena penetapan pemerintah atau perjanjian dengan pemilik tanah HGB setiap peralihan, hapusnya dan setiap pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan bila mana yang mempunyai bukti atas hak tersebut membutuhkan uang untuk modal dan lain sebagainya untuk memenuhi kebutuhannya.

d) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan setelah itu dapat diberikan pembaharuan. Hak yang diberikan kepada seseorang untuk memakai atau mempergunakan tanah tersebut selama pemilik tanah belum mengusahainya.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pada ayat (1) tersebut dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.

Selanjutnya pada Ayat (2) menegaskan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ayat tersebut bertujuan untuk menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik

ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah, bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:²

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.³

Sedangkan terkuat artinya:⁴

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak Sedangkan terpenuhi artinya:
 - a. Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
 - b. Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 5

³ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65

⁴ Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005 hlm. 237

- c. Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiaptiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Hak Milik atas tanah meliputi hak untuk memiliki, menggunakan dan memanfaatkan tanah, sebagai konsekuensi yang diberikan oleh undang-undang. Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari Negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari

pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapatkan keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Pemberian hak milik atas tanah tersebut tidak termasuk pemberian pada badan hukum. Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya, seperti yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973.

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁵

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakhiri dualisme perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada hukum adat. Dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat merupakan sumber utama dan sumber pelengkap. Pemberlakuan UUPA merupakan titik tolak perubahan hukum tanah yang fundamental di Indonesia. Hal ini diketahui dari maksud dan tujuan dibentuknya UUPA. Hukum Tanah Nasional yang termuat dalam UUPA mengatur bermacam-macam hak penguasaan atas tanah mulai dari hak bangsa Indonesia, hak menguasai negara sampai hak-hak perorangan yang terdapat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.⁶

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*cadastre*” dalam bahas Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. “*cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).⁷

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster* / *legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini,

⁶ FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020, hlm. 70

⁷ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19

meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsurunsurnya, yaitu:

- a) Adanya serangkaian kegiatan Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya

⁸ Urip Santoso, *Op.Cit*, 2010, hlm. 278

bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b) Dilakukan oleh Pemerintah Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaanya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c) Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau

penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d) Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.
- f) Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.

Dalam hal suatu desa/Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.⁹

Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya ada didaftar.¹⁰

Hukum pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta

⁹ FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Op.Cit*, 2020, hlm. 73

¹⁰ *Ibid*

dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.¹¹

Jadi, hukum pertanahan adalah payung hukum bagi pelaksanaan dan penegakkan hukum agrarian, yang dikategorikan sebagai ‘hubungan keagrariaan’ (*agrarisch betrekkingen*) dalam sistem hukum perdata.¹²

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, sehingga tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan pemerintah. Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat.

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) UUPA. Sebagai pelaksanaan dari UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Landasan Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:¹³

¹¹ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, Hlm. 7

¹² *Ibid*

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang tinjauan data fisik dan tinjauan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 32 ayat (1): Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam

¹³ Boedi Harsono, *Op.cit*, 1997, hlm. 425-427

buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut sehingga sangatlah tegas bahwa Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang diberikan oleh negara untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai status kepemilikannya. Lalu untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran.¹⁴

Adapun prosedur pendaftaran tanah menjadi hak milik pada pendaftaran tanah pertama kali, yaitu : ¹⁵

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c) Penerbitan sertipikat;
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi:¹⁶

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;

¹⁴ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021, hlm. 183

¹⁵ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, Hlm 55

¹⁶ *Ibid*

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan Hak Atas Tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena : Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum.

Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak milik dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Beralih

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa Hukum. "Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik".
- b. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 42 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2) Dialihkan

- a. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum. "Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pernyataan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang".

- b. Perpindahan Hak Milik atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 permen/kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.¹⁷

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan,

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 93-94

sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

1) Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

2) Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi. Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain

yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

3) Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

4) Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

5) Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

C. Hak Waris Atas Tanah

Hukum waris ialah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang yang berujud harta benda atau yang tidak berujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Meninggalnya orang tua memang merupakan suatu peristiwa penting bagi proses pewarisan, akan tetapi tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dan hak atas harta benda tersebut.¹⁸

¹⁸ Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum waris*, PT Alumni,

Warisan adalah perkara yang penting bagi kehidupan kita. Tidak hanya untuk diri pribadi, melainkan juga untuk anak cucu kita kelak. Meskipun penting, seringkali perihal warisan ini menimbulkan berbagai permasalahan. Tidak heran, banyak juga orang yang putus tali persaudaraannya karena hak warisan. Permasalahan utamanya biasanya karena perbedaan pendapat mengenai kesetaraan dan keadilan.

Menurut pakar hukum Indonesia, Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah pewaris meninggal dunia, dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain atau ahli waris.¹⁹

Meskipun pengertian hukum waris tidak tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUH Perdata, namun tata cara pengaturan hukum waris tersebut diatur oleh KUH Perdata. Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing. Membicarakan hukum waris tidak terlepas dari beberapa unsur yang terikat.

D. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa merupakan suatu fenomenal yang bersifat universal, dan menjadi bagian yang integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat.

Bandung, 2007, hlm 32

¹⁹ Muhammad Amin Suma, *Keadilan Hukum Waris Islam dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013

Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan mekanisme-mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial warga masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.²⁰

Pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Sengketa (*dispute*) dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubungan sebab adanya konflik dikemukakan secara umum. Selanjutnya, suatu sengketa hanyalah terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan (*claim*) semula atau seorang atas namanya, telah meningkatkan perselisihan pendapat yang semula dari perdebatan dua pihak menjadi memasuki wilayah publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada suatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan. Dengan demikian pengertian sengketa paling tidak melibatkan tiga pihak atau mempunyai ciri *triadik*, dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua belah pihak.²¹

²⁰ Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015, hlm.213

²¹ T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993, hlm.210-211

Dengan perkata lain, bahwa dari perspektif antropologi hukum dikatakan sengketa tidak selalu bermakna negatif dalam kehidupan masyarakat, karena sengketa juga mempunyai makna positif yang dapat memperkuat integrasi dan kohesi hubungan sosial masyarakat, atau mengembalikan keseimbangan hubungan dan sendi-sendi kehidupan sosial. Jadi sesungguhnya sengketa yang terjadi dalam masyarakat mengandung arti yang konstruktif dan bersifat integrative, karena sengketa juga mempunyai kekuatan tersendiri untuk membentuk, mengembangkan, menerbitkan ulang suatu relasi sosial, interaksi atau tatanan kehidupan yang sudah ada dalam masyarakat.²²

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²³

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atau BPN berupa sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat,

²² Salman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Opcit*, hlm.233

²³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung: Mandar Maju, 1991, hlm.22

sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.²⁴

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

- a. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- b. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/ haknya.
- c. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkrit antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons / reaksi / penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.

²⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003, hlm.18

Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*Adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui “Mediasi”.²⁵

Secara pengertian, mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (*mediator*) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.²⁶

Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan.²⁷

System nilai, norma politik, ekonomi, dan keyakinan sangat mempengaruhi pilihan bentuk institusi dan model-model penyelesaian sengketa dalam masyarakat. Dalam kondisi masyarakat yang masih sederhana dan kompleks (*modern*), dimana relasi antar individu, hubungan kekerabatan dan kelompok masih kuat, model-model sengketa yang dikenal dalam masyarakat tersebut pada pokoknya adalah :

²⁵ Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro, hlm.28

²⁶ Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003, hlm.99

²⁷ Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1, 2010

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak yang bersengketa, tanpa mengundang kehadiran pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negosiasi merupakan keseharian seseorang melakukan negosiasi dalam kehidupan sehari-hari seperti sesama mitra dagang, kuasa hukum, salah satu pihak dengan pihak-pihak yang bersengketa, bahkan pengacara yang memasukkan gugatannya di pengadilan juga bernegosiasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai. Negosiasi adalah basic of man untuk mendapatkan apa yang diinginkan dari orang lain. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan.

2. Mediasi

Mediasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kesepakatan antara pihak-pihak untuk melibatkan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa walaupun hanya berfungsi sebatas perantara yang bersifat pasif, karena inisiatif untuk mengambil keputusan sebagai wujud penyelesaian sengketanya tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Untuk mencapai penyelesaian sengketa dengan prinsip *win-win solution* maka upaya

yang ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi.²⁸

3. Litigasi

Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mengikat pihak-pihak yang bersengketa. Selain model-model penyelesaian sengketa diatas, dalam masyarakat juga dikenal model-model sengketa seperti :

- a) Tindakan kekerasan, sebagai aksi yang bersifat unilateral dengan mengandalkan kekuatan fisik dan kekerasan seperti melakukan tindakan hukum sendiri (*self-help*) atau dalam bentuk perang antar suku.
- b) Tindakan membiarkan saja, yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak menanggapi keluhan gugatan, tuntutan pihak yang lain atau mengabaikan sengketa yang terjadi dengan pihak yang lain.
- c) Tindakan penghindaran, yang dilakukan salah satu pihak dengan menghindarkan sengketa dengan pihak lain karena sejak awal sengketa yang bersangkutan merasa secara social, ekonomi, politik, dan psikologis merasa sudah tidak berdaya untuk menghadapi pihak yang lain dengan demikian tindakan menghindari sengketa dipandang paling aman dan menguntungkan tidak saja bagi diri sendiri, tetapi juga bagi

²⁸ Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013, hlm.8

keluarga dan kerabat, dalam rangka menjada hubungan sosial yang bersifat jangka panjang.

Penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan, yaitu model litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (di luar pengadilan). Dengan adanya model non litigasi terlihat lebih mengedepankan *win-win solution*. Dalam literatur hukum penggunaan mekanisme penyelesaian yang bersifat win-win solution disebut dengan penyelesaian sengketa alternatif.

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP

A. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat Undang-Undang Pokok Agraria dua dimensi yaitu kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, penyelesaian sengketa sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap dengan gugatan dan peninjauan kembali objek yang di persengketakan oleh para pihak.⁴¹

Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada Ayat (2) Pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah

⁴¹ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.⁴²

Persoalan pokok yang cukup menimbulkan kerumitan dalam penerapan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terjadinya sengketa tanah yang berkenaan dengan bukti hak berupa sertipikat. Di samping itu sesuai dengan kondisi dan situasi pendaftaran tanah di Indonesia masih bertumpu pada sistem negatif walaupun ada kecenderungan ke arah sistem positif. Dalam sistem negatif alat bukti hak yang bernama sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat bukan merupakan bukti yang mutlak.

Seseorang yang namanya tercatat dalam sertipikat bukan secara mutlak menunjukkan bahwa ia adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Hal ini karena sertipikat tersebut masih dapat dibatalkan bilaman ada pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut dengan alat bukti lain bahwa ia adalah pemilik tanah yang bersangkutan maka Pengadilan dapat membatalkan sertipikat tersebut.⁴³

⁴² Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

⁴³ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa penerapan pasal ini dalam praktik sering menimbulkan permasalahan terutama yang berkenaan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) dengan dalih gugatan telah daluwarsa bilamana seseorang telah mempunyai sertipikat hak atas tanah di atas jangka waktu 5 (lima) tahun, padahal ada persyaratan lain yang cukup menentukan yaitu "memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik" yang untuk pembuktiannya cukup sulit. Ketentuan ini hanya memberikan jaminan kepada pemegang hak atas tanah selaku pemegang sertipikat tidak dapat digugat oleh siapa pun yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan selama 5 (lima) Tahun dan ia memperoleh hak atas tanah yang bersangkutan dengan itikad baik.⁴⁴

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sampai saat ini belum pernah diterapkan, karena dari tata urutan maupun kedudukan heirarki perundang-undangan sendiri, Peraturan Pemerintah kedudukannya masih dibawah Undang-undang. Oleh karena itu Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sering diabaikan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara, karena meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termasuk didalam heirarki perundang-undangan, tetapi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh negara Indonesia.⁴⁵

⁴⁴Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

⁴⁵ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

Selain itu juga, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang intinya menjelaskan bahwa apabila lewat dari jangka waktu 5 (lima) Tahun telah diterbitkannya sertipikat, maka seseorang yang merasa keberatan atas terbitnya sertipikat tersebut tidak bisa lagi mengajukan keberatan atau gugatan melalui Pengadilan.⁴⁶

B. Hambatan Yang Terjadi Dalam Memutus Perkara Sengketa Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap

Pengakuan atas kepemilikan tanah kadang-kadang hanya didasarkan kepada seberapa lama seseorang menempati, memakai, dan mengolah tanah tersebut sehingga telah merasa seolah-olah dialah pemegang hak milik atas tanah itu.

Biasanya persoalan seperti kasus ini terjadi di daerah yang baru berkembang, harga tanah masih murah dan arus urbanisasi meningkat, lokasi-lokasi tanah yang sebelumnya tidak ada yang menempati akhirnya ada yang membangun tempat tinggal, tempat usaha atau perkebunan apalagi kondisi seperti ini didukung sikap pemerintah daerahnya yang tidak tegas dalam penataan tata ruang serta izin mendirikan bangunan serta usaha dan menganggapnya masalah sepele.

Sifat putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah tidak ada lagi upaya hukum, dalam bentuk putusan tingkat pertama, bisa juga dalam bentuk putusan tingkat banding dan kasasi. Sifat dari putusan yang sudah

⁴⁶ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

berkekuatan hukum tetap adalah *litis finiri opperte*, maksudnya tidak bisa lagi disengketakan oleh pihak-pihak yang berperkara.⁴⁷

Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan mengikat para pihak-pihak yang berperkara dan ahli waris serta pihak-pihak yang mengambil manfaat atau mendapat hak dari mereka. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dipaksa pemenuhannya melalui Pengadilan jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakannya secara sukarela.⁴⁸

Pada dasarnya setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki. Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (3) menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menjamin perlindungan atas seseorang yang telah dicantumkan namanya dalam sebuah sertipikat dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang memiliki hak atas tanah setelah 5 tahun yang mana status dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut akan terus diberikan perlindungan, selama tanah tersebut diperoleh melalui itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹ Jika melihat ketentuan tersebut maka terdapat beberapa kemungkinan timbulnya gangguan dari pihak

⁴⁷ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

⁴⁸ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut atau pihak yang merasa dirugikan dengan memberikan pengajuan keberatan kepada Kantor Pertanahan setempat dan kepada pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut apabila dalam hal penerbitan sertipikat tersebut belum mencapai 5 (lima) tahun. Permasalahan yang sering timbul dalam hukum pertanahan nasional adalah sering ditemukan sertipikat tanah ganda yang berdasarkan rumusan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah dapat mengakibatkan kerugian kepada pembeli tanah yang beritikad baik.⁴⁹

Dalam memutus perkara sengketa kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap banyak menemukan hambatan, Hambatan-hambatannya adalah sebagai berikut :

1. Faktor ketidakpahaman para pihak

Faktor ini dapat terjadi akibat para pihak yang tidak memahami betul mengenai adanya putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Hal ini diakibatkan oleh stigma para pihak yang sering muncul karena gagal menerima bahwa terkait putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat di perkarakan kembali ke pengadilan.

2. Menilai benar tidaknya suatu peristiwa yang diajukan dipersidangan merupakan perkara yang sama atau perkara yang berbeda.

3. Mempertimbangkan putusan yang diberikan agar tidak terjadinya kekeliruan dalam memutuskan perkara yang diajukan.

⁴⁹Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

Kemudian hakim juga harus melihat kewenangan dari suatu perkara tersebut, karena ada teorinya apabila itu menyangkut dengan kewenangan absolut Majelis Hakim bisa memutuskan perkara ini bukan kewenangan Pengadilan Negeri tapi kewenangan Mahkamah Syar'iah atau Pengadilan Tata Usaha Negara tanpa diajukannya eksepsi. Tetapi jika itu termasuk kedalam kewenangan relatif itu tidak masalah. Kewenangan relatif dapat diartikan juga kewenangan yang sifatnya kurang pihak, Error in persona, dan tidak jelas gugatannya.⁵⁰

- a. Kewenangan relatif berhubungan dengan kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara sesuai dengan wilayah hukumnya.
- b. Kewenangan absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut objek, materi atau pokok sengketa.

Dalam perkara Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna, Majelis Hakim melihat bahwa perkara tersebut merupakan kewenangan absolut. Dan perkara ini termasuk kewenangan pengadilan negeri untuk mengadili dan memutus perkara objek sengketa tanah.⁵¹

C. Akibat Hukum Terhadap Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap di Gugat Kembali

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal

⁵⁰ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

⁵¹ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Idealnya, satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertifikat.

Perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).⁵²

Dalam mengeluarkan suatu keputusan, harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sebab jika tidak diperhatikan maka ada kemungkinan keputusan yang telah dikeluarkannya mengandung kekurangan-kekurangan sehingga keputusan tersebut tidak sah. Dalam pengajuan gugatan tersebut tentunya berdasarkan alasan-alasan yang kuat antara lain adanya penyalahgunaan wewenang, keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan lain sebagainya.

Jika putusan pengadilan belum memeriksa pokok perkara, maka putusan tersebut biasanya berbunyi :”Menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvangelijke verklaard* atau yang sering disingkat NO)”. putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Namun, jika putusan pengadilan sudah memeriksa pokok perkara, biasanya putusan berbunyi

⁵² Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

“mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian, menolak seluruhnya gugatan Penggugat”.

Perkara Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna, akibat hukum terhadap objek sengketa sertifikat hak milik yang sudah berkekuatan hukum di gugat kembali maka gugatan tidak dapat diterima karena pokok perkara yang sama yang diajukan ke Pengadilan dan mengandung *Ne Bis In Idem* tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Dan akibat hukum terhadap sertifikat tersebut tidak dapat diadili untuk kedua kalinya dan sertifikat tersebut sah menjadi milik Tergugat⁵³

⁵³ Zulfikar, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 28 Juni 2024, Jam 09.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Penyelesaian sengketa sertifikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap melalui pengadilan dengan mengajukan permohonan gugatan perlawanan dan peninjauan kembali dengan harapan dapat memperoleh kepastian hukum atas sertifikat hak milik atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Hambatan yang terjadi dalam memutus perkara sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap majelis hakim adalah :

- 1) Faktor ketidakpahaman para pihak

Faktor ini dapat terjadi akibat para pihak yang tidak memahami betul mengenai adanya putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap

- 2) Menilai benar tidaknya suatu peristiwa yang diajukan dipersidangan merupakan perkara yang sama atau perkara yang berbeda.

- 3) Mempertimbangkan putusan yang diberikan agar tidak terjadinya kekeliruan dalam memutuskan perkara yang diajukan.

3. Akibat hukum terhadap objek sengketa sertipikat hak milik yang sudah berkekuatan hukum tetap di gugat kembali maka gugatan tidak dapat diterima karena pokok perkara yang sama yang diajukan ke Pengadilan dan mengandung Ne Bis In Idem atau menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan menolak seluruhnya gugatan Penggugat.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada hakim untuk lebih teliti dalam memeriksa dan memutus perkara dengan subjek dan objek sengketa yang sama agar tidak terjadinya kekeliruan dan kesalahan dalam mengadili.
2. Diharapkan kepada hakim untuk lebih bijak dalam mengambil sebuah keputusan agar tidak terjadinya kerugian para pihak.
3. Diharapkan kepada para pihak yang bersengketa untuk beritikad baik menerima putusan yang diputuskan oleh majelis hakim.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003
- Ali Achamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Rajawali. 1986
- , *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010
- FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020

- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2017
- Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012
- I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021
- Muhammad Amin Suma, *Keadilan Hukum Waris Islam dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008
- Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum waris*, PT Alumni, Bandung, 2007
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung: Mandar Maju, 1991
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Sri Wardah dan Sutiyoso Bambang, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta : Gama Media, 2007
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009
- Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015

Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003

T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005

-----, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

Asep Primadoni “*Sengketa berkepanjangan dalam pandangan antropologi hukum*” Jurnal hukum

Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2

Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, NOTARIUS, Vol. 13 No. 1

Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1

D. Website/Internet

Maulidya, Anita (2018). "Berpikir dan Problem Solving". Ihya al-Arabiyah: Jurnal Pendidikan Bahasa dan Sastra Arab (dalam bahasa Inggris). Diakses pada tanggal 2 Juni 2023, Pada Pukul 19.30 WIB



P U T U S A N

Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **HAJJAH TJUT ZAHARA**, bertempat tinggal di Jalan Glee Gurah Nomor 9, Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat – I;
2. **HAJJAH CUT ZULFAIKA**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Nomor 23, Gampong Geuceu Meunara, Kecamatan Jaya Baru, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat – II;
3. **Ir. ZULAIVA**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 21, Gampong Keuramat, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat – III;
4. **TEUKU AZRAN**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 21, Gampong Keuramat, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat – IV;

Penggugat I sd. Penggugat IV selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Nasrullah Abdulrahman, S.H., 2. Aji Andri Faisal Anraisa, S.H., 3. Siti Mulyani Tarmizi, S.H., ketiganya Advokat pada Kantor LBH Banda Aceh beralamat di Jalan Wedana Nomor 11, Dusun Munira, Gampong Lam Ara, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 48/LBH–ACEH/PDT/SKK/X/ 2019, tanggal 01 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Penggugat;

Lawan:

1. **SYARIFAH NURMALA**, bertempat tinggal di Jalan Danau Berata F, Nomor 375, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
Selanjutnya disebut Tergugat I;

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Tergugat I dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fatchullah, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Tergugat I;

- 2. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) REPUBLIK INDONESIA C/Q BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH C/Q BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDA ACEH**, beralamat di Jalan Ir. Muhammad Thaher, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut Tergugat II;

Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ratna Keumala, S.H., M.M., 2. Haikal, S.H., 3. Cut Noni Marlina, S.H., M.H., 4. Yunni Efrina Caniago, S.H. semuanya PNS pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh di Jl. Mohd. Taher, Desa/Gampong Lueng Bata, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 612/Sku-11.71.MP.02.01/XI/2019 tanggal 06 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C/ Q MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA C/ Q GUBERNUR ACEH C/ Q WALIKOTA BANDA ACEH C/ Q CAMAT KECAMATAN BAITURRAHMAN, KOTA BANDA ACEH**, beralamat di Jalan Nyak Adam Kamil-I, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat – I.

Turut Tergugat I dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Aulia Rahman, S.H., 2. M. Yani Zhafran, S.H., keduanya advokat berkedudukan di jalan Dr. Mohd Hasan No. 21 Batoh, Banda Aceh, 3. Azmi, S.H. 4. Muliadi, S.H., M.H., 5. Muhammad Iqbal, S.H. ketiganya PNS pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Banda Aceh, beralamat di Jalan Tgk. Abu Lam U, Nomor 7 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100/515/2019 tanggal 22 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Turut Tergugat I;



4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C/ Q MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA C/ Q GUBERNUR ACEH C/ Q WALIKOTA BANDA ACEH C/ Q CAMAT KECAMATAN BAITURRAHMAN, KOTA BANDA ACEH, PROVINSI ACEH C/Q KEUCHIK KEPALA DESA SEUTUI, KECAMATAN BAITURRAHMAN, KOTA BANDA ACEH**, beralamat di Jalan Seulawah, Komplek Mesjid Taqwa, Gampong Seutui, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat – II.

Turut Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Aulia Rahman, S.H., 2. M. Yani Zhafran, S.H., keduanya advokat berkedudukan di jalan Dr. Mohd Hasan No. 21 Batoh, Banda Aceh, 3. Azmi, S.H. 4. Muliadi, S.H., M.H., 5. Muhammad Iqbal, S.H. ketiganya PNS pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Banda Aceh, beralamat di Jalan Tgk. Abu Lam U, Nomor 7 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100/742/2019 tanggal 22 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Turut Tergugat II;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C/Q MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA C/Q GUBERNUR ACEH C/Q WALIKOTA BANDA ACEH C/ Q BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN BKPP) KOTA BANDA ACEH**, beralamat di Jalan Tengku Abu Lam U, Nomor: 7, Banda Aceh, Kota Banda Aceh;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat – III.

Turut Tergugat I sd. Turut Tergugat III selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat;

Turut Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Aulia Rahman, S.H., 2. M. Yani Zhafran, S.H., keduanya advokat berkedudukan di jalan Dr. Mohd Hasan No. 21 Batoh, Banda Aceh, 3. Azmi, S.H. 4. Muliadi, S.H., M.H., 5. Muhammad Iqbal, S.H. ketiganya PNS pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Banda Aceh, beralamat di Jalan Tgk. Abu Lam U, Nomor 7 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/709/2019 tanggal 22 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Turut Tergugat III;



Kuasa Turut Tergugat I sd. III disebut sebagai Kuasa Para Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 02 Oktober 2019 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan Gugatan ini mengenai sengketa hak milik atas tanah, untuk memperjuangkan haknya dengan mengajukan tuntutan hak yang merupakan tuntutan Perdata – burgerlijke vordering tersebut, untuk mempertahankan haknya dan guna membantah hak orang lain serta diajukan oleh pihak yang mempunyai kapasitas yuridis dan hubungan hukum supaya untuk dapat diterima tuntutan hak itu oleh Pengadilan dan guna diperiksa serta diputuskan oleh Hakim – Poin d'interet, poin d'action.

Bahwa Gugatan semacam ini dibenarkan oleh Peraturan Perundangan yang berlaku dan dalam fundamentum petendi ini Para Penggugat menjelaskan secara gamblang dan terang benderang mengenai hubungan hukum yang jelas antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan dengan Para Turut Tergugat mengenai tuntutan hak dan untuk memperjuangkan hak – hak tersebut.

Hal ini sebagaimana disyaratkan dan diatur dalam Pasal 118 ayat (1), 163 HIR, Pasal 142 ayat (1), 283 RBG, Pasal 1865 KUHPerdata dan 1865 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971.

Dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 Perdata antara lain ditegaskan bahwa:

“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu Hak atau menyebut suatu peristiwa, untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.”

Selanjutnya hak untuk mengajukan Gugatan perdata juga diatur dalam Pasal 17 Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 ditegaskan bahwa:



“Setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.”

Oleh karena itu pengajuan Gugatan mengenai sengketa hak milik atas tanah dimana Para Penggugat dengan tujuan untuk menuntut haknya dalam hal penguasaan dan penyerahan objek tanah sengketa kepada Para Penggugat;

2. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ini untuk memperjuangkan dan mempertahankan hak – haknya tersebut sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku yaitu diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh Para Penggugat atau Kuasa Hukumnya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam wilayah hukum tempat tinggal tetap Para Penggugat dan atau Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri dimana benda tetap itu terletak dengan menganut sistim forum rei sitae sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (4) RBG.

Dengan demikian gugatan contentiosa ini akan didaftarkan pada Pengadilan dalam buku register serta diberikan nomor perkara oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh setelah Para Penggugat membayar panjar biaya perkara, bahkan dibenarkan oleh Peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku terhadap siapa saja bahkan Para Penggugat yang tidak bisa membaca dan tidak bisa menulis juga dapat mengajukan Gugatannya – contentiosa secara lisan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh.

Kriteria – kriteria tersebut diatur dalam Pasal 118, 120, 121 ayat (4) HIR, Pasal 142, 144, 145 ayat (4) RBG serta Referensi Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan, Diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

3. Bahwa Gugatan contentious ini diajukan yang lebih utama hanya terhadap Tergugat – I Syarifah Nurmala karena yang bersangkutan menguasai tanah terperkara ini dan juga sesuai dengan namanya khusus satu orang yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sebagai Tergugat – II.



A. Legal Standing Dan Hubungan Hukum Para Penggugat;

Bahwa Para Penggugat sebagai anak kandung dari H. Teuku Zainal Abidin maka status, legalitas dan eksistensi Para Penggugat sebagai ahli waris H. Teuku Zainal Abidin telah dibuat dalam suatu Putusan yuridis dalam bentuk Penetapan oleh Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor: 0173 tahun 2015 Tanggal 14 Desember 2015 dan H. Teuku Zainal Abidin telah meninggal dunia tanggal 13 Juni 2013 di Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh karena sakit.

Kompetensi dan yurisdiksi Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam membuat dan menerbitkan Penetapan Ahli Waris tersebut sah dan dibenarkan menurut hukum sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah dirubah dengan Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Perubahan kedua dengan Undang – Undang Nomor 50 Tahun 2009.

Bahwa H. Teuku Zainal Abidin setelah meninggal dunia disamping meninggalkan ahli warisnya notabene Para Penggugat juga meninggalkan harta yang berupa tanah objek perkara ini yang telah dibeli dan dibalik nama – roya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dengan peralihan hak kepada dan atas nama H. Teuku Zainal Abidin tersebut. Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 tersebut sebagai Pengganti dari Sertipikat dasar yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965.

Dengan demikian secara yuridis Para Penggugat sebagai ahli waris sah dari Almarhum tersebut sehingga mempunyai legalitas hak dan legal standing yang sangat mendasar untuk mengajukan Gugatan dalam sengketa kepemilikan tanah tersebut.

- a. Gugatan Ini Dapat Diajukan Oleh Satu Orang Subjek Hukum Atau Lebih
1. Bahwa berdasarkan Penetapan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor: 0173 Tahun 2015 Tanggal 14 Desember 2015 disebutkan Ahli Waris yang ditinggalkan oleh Almarhum H. Teuku Zainal Abidin terdiri dari yaitu :
 - Hajjah Cut Hanifah
 - Hajjah Tjut Zahara
 - Hajjah Cut Hafnizar
 - Hajjah Cut Helmizar
 - Hajjah Cut Zulfaika
 - Ir. Zulaiva
 - Teuku Azran
 - Hajjah Cut Intan Zahari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Teuku Azhar

Ahli waris pengganti Teuku Azwar Bin Teuku Zainal Abidin yang merupakan anak kandungnya terdiri dari :

- Cut Athika Rani Binti Teuku Azwar
- Teuku Muhammad Rifki Bin Teuku Azwar
- Cut Navita Binti Teuku Azwar

Mengenai Ahli Waris Pengganti diakui eksistensi dan keberadaannya oleh Peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 185 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam ditegaskan bahwa :

“Ahli waris yang meninggal lebih dahulu dari pada sipewaris maka kedudukannya dapat digantikan oleh anak – anaknya kecuali mereka yang tersebut dalam Pasal 173 (seseorang terhalang menjadi ahli waris).”

2. Bahwa dalam perkara ini hanya diajukan oleh empat orang Para Penggugat sebagaimana namanya yang tersebut diatas karena Pihak – pihak lainnya tempat tinggalnya yang terlalu jauh maka untuk lebih praktis dan untuk tercapainya Peradilan yang sederhana dan biaya ringan sehingga Gugatan ini diajukan oleh empat orang subjek hukum saja.

Hal itu dibenarkan menurut peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku dan telah ditetapkan dalam berbagai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia disebutkan bahwa :

“Apabila Penggugat lebih dari pada satu orang dan atau ahli waris lebih dari pada satu orang maka suatu gugatan dapat diajukan ke Pengadilan oleh semua Penggugat – oleh semua ahli waris atau gugatan itu dapat diajukan oleh salah seorang Penggugat – salah seorang ahli waris dan tidak mutlak harus diajukan oleh semua Penggugat atau tidak mutlak harus diajukan oleh semua ahli waris.”

Referensi semacam itu antara lain terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 516 K/ SIP/ 1973 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1218 K/ PDT/ 1983.

B. Gugatan Ini Tidak Termasuk Nibis In Idem

1. Bahwa sengketa tanah objek Perkara ini telah pernah diajukan ke Pengadilan dan telah ada Putusan berkekuatan hukum tetap serta objek perkaranya telah dieksekusi, dengan Putusan yaitu :

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA Tanggal 11 Maret 2010.
- Putusan Banding Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 79/ PDT/ 2010/ PT – BNA Tanggal 25 Agustus 2010.
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 586 K/ PDT/ 2011 Tanggal 14 September 2011.
- Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 442 PK/ PDT/ 2012 Tanggal 21 September 2012.
- Penetapan Eksekusi Nomor: 08/ PDT. EKS/ 2016/ PN – BNA Tanggal 09 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh dan telah dilaksanakan eksekusi atas objek perkara ini.

Namun yang dieksekusikan objek tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 atas nama Habib Muhammad Syarief, padahal tanah tersebut telah dijual oleh Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/ KB/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977, karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 menurut Habib Muhammad Syarief telah hilang dan tidak tahu lagi ditempatkan dimana maka dibuat Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976.

Bahwa objek tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan juga objek yang persis sama itu tercantum dalam Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 juga tetap atas nama Habib Muhammad Syarief yang selanjutnya diroya – dibalik nama dengan pemegang hak baru atas nama H. Teuku Zainal Abidin karena tanah tersebut telah dijual secara sah dan resmi kepada H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/ KB/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977.

2. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dirubah Nomor oleh Tergugat – II – Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh yaitu Nomor Hak Milik dari Nomor: 50 Tahun 1976 menjadi Nomor Hak Milik 10121 Tahun 1976 dilakukan pada tahun 2016.

Perubahan Nomor tersebut dilakukan melalui aplikasi BPN dengan cara distempel Nomor baru 10121 pada Nomor: 50 maka dicoret Nomor: 50 oleh BPN Kota Banda Aceh dan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 diambil oleh BPN dari Para Penggugat dan ditahan selama dua hari, hal itu dilakukan oleh BPN setelah Para Penggugat menanyakan mengenai Cek



Bersih, eksistensi dan kekuatan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 tersebut.

Bahwa dalam perkara Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA tersebut yang telah diputus itu dengan posisinya yaitu:

- Penggugat hanya satu orang Syarifah Nurmala;
- Tergugat hanya satu orang H. Teuku Zainal Abidin
- Objeknya sebagaimana tersebut dalam perkara itu.
- Peristiwa Hukumnya sengketa kepemilikan.

Sedangkan objek tanah harta itu dibeli selama dalam perkawinan dengan Ibu Para Penggugat yang bernama HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh yang meninggal dunia tanggal 30 Juni 2019 maka secara yuridis harta itu merupakan harta bersama yang setengah bagian menjadi hak sepenuhnya Ibu Para Penggugat dan setengah bagian lagi dari tanah itu menjadi hak ayah kandung Para Penggugat bernama H. Teuku Zainal Abidin.

Dalam Undang – undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, pada Pasal 35 ayat (1) diutarakan bahwa:

“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.”

Menurut hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam (KHI) ditegaskan bahwa :

“Harta kekayaan dalam perkawinan atau Syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami – isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.”

Dengan demikian objek perkara ini merupakan harta bersama antara H. Teuku Zainal Abidin dengan Isterinya dan setengah dari harta itu menjadi milik isterinya HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh serta terhadap harta bersama merupakan tanggung jawab secara penuh suami dan isteri.

Sejalan dengan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 disebutkan dengan jelas dalam Pasal 89 dan Pasal 90 bahwa :

Pasal 89 : “Suami bertanggung jawab menjaga harta bersama, harta Isteri maupun hartanya sendiri.”

Pasal 90 : “Isteri turut bertanggung jawab menjaga harta bersama maupun harta suami yang ada padanya.”

Menurut Pasal 96 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (KHI) di Indonesia disebutkan dengan tegas bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dalam Pasal 96 ayat (1) dikatakan bahwa apabila terjadi cerai mati maka separuh harta bersama menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama.”

Dalam Pasal 157 Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 ditegaskan bahwa:

Harta bersama dibagi menurut ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 96 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam.

Maka secara yuridis Isteri Almarhum yang bernama HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh yang mempunyai hak setengah bagian dari objek perkara atau hak bersama atas harta tersebut maka wajib digugat dalam Perkara Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA tersebut, karena pada waktu Gugatan diajukan tanggal 20 Juli 2009 oleh SYARIFAH NURMALA, dimana H. Teuku Zainal Abidin sebagai Tergugat dan HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh juga masih hidup sehingga secara yuridis wajib digugat dan Isterinya itu baru meninggal dunia tanggal 30 Juni 2019 setelah 10 tahun.

Tetapi waktu Gugatan diajukan oleh Syarifah Nurmala sebagai Penggugat dalam Perkara Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Banda Aceh Tanggal 27 Juli 2009, dimana HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh tidak digugat sebagai Subjek Hukum dalam perkara tersebut maka sekarang Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari ibu kandungnya tersebut dan juga Ahli Waris dari ayah kandungnya bertindak sebagai pihak untuk mengajukan Gugatan contentiosa ini.

Disamping itu juga tidak digugat oleh Penggugat dalam perkara terdahulu Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA yaitu:

- Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.
- Pihak yang membuat dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan kemudian dibuat Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 juga atas nama Habib Muhammad Syarief dan selanjutnya dibuat – diroya dengan peralihan hak kepada dan atas nama H. Teuku Zainal Abidin karena tanah sengketa tersebut telah dijual kepada H. Teuku Zainal Abidin.
- Camat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh.
- Pihak yang membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 4/K.B. 1977, tanggal 12 Januari 1977 mengenai penjualan tanah sengketa ini.
- Keuchik Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh.
- Institusi yang membuat Surat Keterangan Tanah dan atau Surat Asal Usul Tanah sengketa ini.

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Oleh karena itu dalam Perkara yang diajukan sekarang oleh Para Penggugat sangat berbeda dengan posisinya dengan perkara terdahulu yaitu :

- Para Penggugatnya sama sekali tidak sama.
- Para Tergugatnya lebih dari pada satu subjek hukum.
- Para Penggugat sekarang tidak pernah digugat
- Objek perkaranya sama yaitu tanah sengketa ini.
- Peristiwa hukumnya sama mengenai sengketa kepemilikan.

Menurut peraturan perUndang – Undangan yang berlaku yang dapat dikategorikan perkara nibis in idem yaitu :

- Para Penggugat persis sama dan persis sama jumlahnya.
- Para Tergugat persis sama dan persis sama jumlahnya.
- Objeknya persis sama.
- peristiwa hukumnya persis sama.

Apabila salah satu syarat saja tidak sama dalam perkara itu maka secara yuridis perkara tersebut sama sekali tidak termasuk dalam kapasitas dan ruang lingkup nibis in idem. Vide antara lain dapat dibandingkan maksud yang diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara, Pasal 60 ayat (1) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2011 yaitu perubahan atas Undang – Undang Nomor 24 Tahun 2003.

Oleh karena itu Pengadilan sesuai menurut Hukum Acara Perdata berkewajiban memeriksa dengan menempuh tahapan – tahapan pemeriksaan alat bukti surat – surat dan saksi – saksi serta memutuskan Perkara tersebut sampai dengan membuat Putusan akhir – eind vonnis.

Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara dengan alasan Undang – Undang tidak mengaturnya atau hukum tidak jelas mengaturnya bahkan wajib mengadili, memeriksa dan memutuskannya. Referensi untuk itu antara lain diatur dalam Pasal 14 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagai mana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 35 tahun 1999 dan Pasal 16 ayat (1), Pasal 28 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 tahun 2004.

C. Para Penggugat Bersedia Mengikuti Tahapan Proses Mediasi

Bahwa Para Penggugat sangat mengharapkan dalam kasus ini supaya dapat diselesaikan melalui mediasi untuk tercapainya perdamaian yang dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh supaya lebih cepat



terwujudnya kepastian hukum dan kepastian hak masing – masing terhadap harta-harta tersebut.

Ali Imran ayat 159, Allah SWT berfirman yang artinya Bahwa menurut hukum Allah SWT dan Rasul Nya Muhammad SAW dimana penyelesaian suatu perkara atau suatu masalah sangat baik dan sangat bermanfaat dilakukan melalui perdamaian secara kekeluargaan.

Dalam Al-Qur'an Surat:

“... dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu.”
(Q.S: 3. 159).

Kemudian dalam Kitab Suci Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 128, Allah SWT berfirman yang artinya :

“Dan perdamaian itu lebih baik.” (Q.S: 4. 128).

Selanjutnya dalam Al-Qur'anulkarim, Surat Al-Anfal ayat 1, Allah SWT menegaskan bahwa :

“Oleh sebab itu bertaqwalah kepada Allah, perbaikilah hubungan antara sesama.” (Q.S: 8. 1).

Selanjutnya dalam Al-Qur'an yang diturunkan 114 Surat maka dalam Surat Asy Syura ayat 38, Allah SWT berfirman bahwa :

“Dan bagi orang – orang yang menerima seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka diputuskan dengan musyawarah antara mereka” (Q.S: 42. 38).

Dalam konteks penyelesaian suatu masalah melalui perdamaian maka Rasulullah SAW bersabda bahwa :

“Damaikan perselisihan diantara kamu karena rusaknya perdamaian diantara kamu adalah merusak agama.”
(HR. Abudaud dan Tirmizi).

Bahwa penyelesaian melalui perdamaian dan mediasi juga dibenarkan menurut hukum berdasarkan Pasal 130 HIR, Pasal 154 RBG, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tanggal 30 Januari 2002, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 2 Tahun 2002 Tanggal 11 September 2003, PERMA Nomor 1 Tahun 2008 dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tanggal 03 April 2016.

Oleh karena itu Para Penggugat menyatakan sikap bahwa bersedia untuk mengikuti proses tahapan Mediasi supaya perkara tersebut dapat selesai dengan cepat melalui mekanisme perdamaian sehingga juga terwujudnya Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Vide Pasal 2 ayat (4) Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009.



Penyelesaian model mediasi dalam konstek perdamaian tersebut dikenal dengan namanya yaitu informal procedure and can be put into motion quickly, dimana Pengadilan sebagai judicial power dapat berperan untuk menyelesaikan suatu Perkara secara Perdamaian melalui Mediasi dan Negosiasi yang berimbang, objektif dan transparan.

Bahwa apabila melalui saluran mediasi, negosiasi dan perdamaian yang telah dilakukan oleh Hakim Mediator tidak tercapai antara Para Penggugat dengan Para Tergugat atau dengan Para Turut Tergugat maka mohon kepada Ibu untuk memanggil kembali Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat guna melanjutkan pemeriksaan pokok perkara – materi perkara, pemeriksaan alat bukti surat – surat dan saksi – saksi sampai dengan menjatuhkan dan membuat Putusan Akhir – eind vonnis. Vide Pasal 121 ayat 2 HIR dan Pasal 145 ayat 2 RBG.

D. Gugatan Ini Sudah Cukup Jelas Dan Tidak Kabur

Bahwa gugatan ini sudah cukup jelas tujuannya dan tidak kabur serta penguraian materilnya secara singkat terhadap suatu peristiwa yang mempunyai hubungan hukum–rechtsver houding dengan tujuan to enforce the truth and justice yang jelas pula, dimana Para Penggugat telah menjelaskan mengenai subjek hukum, posita gugatan dan petitum dalam perkara ini.

Hal itu sesuai dengan amanat yang terkandung dalam salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/ Sip/ 1958 tanggal 13 Desember 1958 antara lain dalam kaedahnya disebutkan bahwa:

”syarat mutlak pengajuan gugatan ke Pengadilan harus ada tujuannya dan dijelaskan secara singkat kejadian materil, harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum dan dilakukan oleh seseorang atau oleh suatu badan yang jelas melawan hukum.”

Dengan demikian suatu gugatan hanya sebagai kerangka dasar untuk memeriksa suatu perkara oleh Hakim dan Gugatan ini sudah sangat jelas yang diajukan oleh Para Penggugat benar – benar dengan itikad baik, jelas dengan tujuan untuk memperjuangkan dan mempertahankan haknya sebagaimana yang telah dirincikan diatas dan diuraikan selanjutnya sesuai menurut fakta dan hukum yang berlaku.

III. Fundamentum Utama Dalam Perkara Ini

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



A. Posita Khusus Untuk Tergugat – I – Syarifah Nurmala

1. Bahwa menurut Ayah kandung dan Ibu kandung Para Penggugat yang bernama H. Teuku Zainal Abidin dan HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh bahwa dalam tahun 1977 pernah didatangi beberapa kali dan bertemu dengan Letnan Kolonel Habib Muhammad Syarief yang merupakan Ayah kandung Tergugat – I dan kawan baik dari H. Teuku Zainal Abidin.
Dalam pertemuan itu Habib Muhammad Syarief menjelaskan kepada H. Teuku Zainal Abidin dan HJ. Cut Hanifah Binti Teuku Dadeh bahwa dia memiliki tanah yang merupakan – diberikan oleh Negara dan tanah itu telah di Sertipikatkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 Tanggal 27 Februari 1965 atas nama dirinya Habib Muhammad Syarief dan Sertipikat tersebut menurut Habib Muhammad Syarief sudah hilang dan tidak tahu lagi diletakkan dimana maka dibuat Sertipikat Hak Milik Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 Tanggal 01 September 1976 yang juga atas nama Habib Muhammad Syarief dengan objek tanah yang sama.
Kemudian Habib Muhammad Syarief menawarkan untuk menjual tanah tersebut kepada H. Teuku Zainal Abidin dan H. Teuku Zainal Abidin menolak berulang kali tidak bersedia untuk membelinya karena tidak memiliki uang, akibat diminta berulang – ulang maka akhirnya H. Teuku Zainal Abidin bersedia membeli tanah tersebut.
2. Bahwa tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan kemudian dibuat Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dengan objek tanah yang sama, terletak di Jalan Glee Gurah, Kelurahan – Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Nyak Adam Kamil.
 - Selatan dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Kolonel T. Zainal Abidin.
 - Timur dengan tanah Negara.
 - Barat dengan tanah Negara sekarang dengan Jalan Glee Gurah.
3. Bahwa tanah tersebut dijual secara sah oleh Ayah Kandung Tergugat – I yang bernama Habib Muhammad Syarief kepada dan dibeli secara sah oleh orang tua kandung Para Tergugat yang bernama H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal



12 Januari 1977 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Akta Jual Beli (AJB) tersebut ditandatangani langsung oleh Penjual – Habib Muhammad Syarief dan oleh Pembeli – H. Teuku Zainal Abidin serta ditandatangani oleh Saksi – saksi.

Kalau tidak dijual oleh Pemilik tanah tersebut Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin yang sama – sama berpangkat Perwira Menengah dan orang cerdas maka Camat tersebut sama sekali tidak mungkin dan tidak akan mungkin serta tidak berani membuat Akta Jual Beli (AJB) tersebut karena tanah tersebut milik Perwira ABRI/ TNI.

Selanjutnya atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 maka Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 yang telah hilang maka kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 atas nama Habib Muhammad Syarief diroya – dibalik nama dengan peralihan hak kepada dan atas nama H. Teuku Zainal Abidin sebagai pembeli.

Jika tidak dijual oleh Pemilik tanah tersebut Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin yang sama – sama berpangkat Perwira Menengah dan orang cerdas maka Kantor Agraria pada waktu itu – Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sebagai Tergugat – II sama sekali tidak mungkin dan tidak akan mungkin serta tidak berani Kepala Agraria Kota Banda Aceh membuat – meroya Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 terhadap tanah tersebut atas nama H. Teuku Zainal Abidin sebagai Pembeli maka terjadi peralihan hak atas tanah dari Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin .

4. Bahwa penjualan tanah tersebut Tahun 1977 dimana Habib Muhammad Syarief menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 karena menurut beliau Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dengan objek tanah yang sama telah hilang dan tidak tahu ditempatkan/ dititipkan dimana sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

Tetapi kemudian akhir tahun 1978 meninggalnya Teuku Budiman Kepala Kantor Agraria Kota Banda Aceh pada waktu itu, setelah meninggal Ayahnya dimana anak dari Teuku Budiman yaitu Teuku Rasyid membersihkan rumahnya sekitar dalam Tahun 1979 maka diantara dokumen – dokumen ditemukan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan dikembalikan kepada keluarga Habib Muhammad Syarief, kenapa setelah ditemukan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dipersoalkan objek tanah itu dan tidak diajukan ke Pengadilan.

Bahwa Jual beli objek tanah tersebut sah menurut hukum dan mengikat secara hukum pula serta telah memenuhi syarat – syarat yang ditetapkan oleh Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- Adanya penjual – Habib Muhammad Syarief.
- Adanya pembeli – H. Teuku Zainal Abidin.
- Objek tanah yang dijual hak milik sah Penjual – Habib Muhammad Syarief
- Objek tanah yang dijual bukan milik orang lain atau bukan hak milik pihak ketiga.
- Dibuat Akta Jual Beli oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Untuk dijual tanah ini dibuat Akta Jual Beli Nomor: 4/ KB/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977.
- Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan Camat Kecamatan Baiturrahman dalam posisinya sebagai PPAT.
- Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh PPAT setelah adanya Surat Keterangan Tanah dan Surat Keterangan Asal Usul Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh.
- Akta Jual Beli Nomor: 4/ KB/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 tersebut selain ditandatangani oleh Camat Kecamatan Baiturrahman sebagai PPAT dan juga ditandatangani oleh Kepala Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh yang paling mengetahui status tanah didaerahnya.
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 atas nama Penjual Habib Muhammad Syarief yang telah hilang maka dibuat Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 juga atas nama Penjual Habib Muhammad Syarief dan kemudian diroya dengan peralihan hak kepada dan atas nama Pembeli H. Teuku Zainal Abidin.

Dengan demikian secara yuridis sudah terjadi Jual Beli terhadap objek tanah tersebut secara sah, banyak pihak – Pejabat yang terlibat dalam Jual Beli itu, jelas, terang – terangan, tidak melawan hukum dan Pembeli

Halaman 16 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Teuku Zainal Abidin yang menguasai objek tanah itu sah dan sesuai menurut hukum yang berlaku.

Bahwa setelah tanah itu dibeli pada Tanggal 12 Januari 1977 oleh H. Teuku Zainal Abidin Ayah Kandung Para Penggugat dan selanjutnya tanah tersebut dikuasai sepenuhnya oleh H. Teuku Zainal Abidin serta tidak ada keberatan apapun dan bantahan dari siapapun termasuk dari Habib Muhammad Syarief dan dari anak – anaknya karena memang benar – benar tanah itu telah dijual oleh Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin.

Tanah perkara ini sama sekali tidak pernah dititipkan, disuruh jaga dan disuruh awasi oleh Habib Muhammad Syarief pada H. Teuku Zainal Abidin Ayah Kandung Para Penggugat.

5. Bahwa Kolonel Habib Muhammad Syarief meninggal dunia tanggal 30 April 1985 di Jakarta, sebelum beliau meninggal dunia sebagai Anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR RI) yang mewakili Rakyat Aceh, sering pulang ke Aceh dan kadang – kadang bertemu dengan kawannya Kolonel H. Teuku Zainal Abidin yang juga sebagai Anggota Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ABRI) sekarang namanya Tentara Nasional Indonesia (TNI) tetapi tidak pernah mempersoalkan tanah objek sengketa ini yang telah dijual olehnya kepada H. Teuku Zainal Abidin dan selama beliau Habib Muhammad Syarief masih hidup terhitung sejak Tanggal dijual objek tanah tersebut Tanggal 12 Januari 1977 sampai dengan beliau meninggal dunia 30 April 1985 yaitu selama lebih kurang 8 tahun juga tidak pernah menanyakan dan tidak pernah mempermasalahkan tanah yang telah dijualnya tersebut.

Namun setelah beliau Habib Muhammad Syarief meninggal dunia tanggal 30 April 1985 maka baru Tahun 2009 timbul masalah mempersoalkan status tanah tersebut yang diajukan oleh Penggugat – Syarifah Nurmala dengan Perkara yang telah diputuskan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 27/ PDT. G/ 2009/ PN – BNA tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 79/ PDT/ 2010/ PT – BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 586 K/ PDT/ 2011 tanggal 14 September 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 442 PK/ PDT/ 2012, tanggal 21 September 2012.

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Jual beli tanah tersebut antara Habib Muhammad Syarief dengan H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/K.B/1977, tanggal 19 Januari 1977 dan tanah yang dijual itu yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan juga tanah yang persis sama itu tercantum dalam Sertifikat Pengganti yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 maka Akta Jual Beli Nomor: 4/K.B/1977 tersebut adalah secara hukum tetap sah dan tetap berlaku sampai kapanpun karena:

- Dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang untuk itu Kantor Agraria Banda Aceh incaso Tergugat II dan Camat Kecamatan Baiturrahman sebagai Turut Tergugat I.
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 sama sekali tidak pernah dicabut dan tidak dibatalkan oleh Kantor Agraria – Badan pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sekarang sebagai Tergugat II.
- Tidak pernah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 itu dalam Putusannya tersebut oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali tersebut.
- Tidak pernah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal 19 Januari 1977 itu dalam Putusannya tersebut oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali tersebut.
- Hanya yang dinyatakan dalam Putusan Pengadilan tersebut yang tidak berkekuatan hukum adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dan hal ini tidak ada masalah karena Sertipikat Pengganti dan Objek tanahnya sama yang juga tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 tetap diakui dan tanah objek inilah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 sudah dijual oleh Habib Muhammad Syarief kepada H. Teuku Zainal Abidin.

Maka secara yuridis tidak menyebabkan hilangnya hak H. Teuku Zainal Abidin atas tanah tersebut bahkan lebih kuat dan lebih eksis haknya atas tanah itu kecuali tanah tersebut dalam Sertipikat Milik Nomor: 50 Tahun 1965 berbeda dengan tanah yang tersebut dalam Sertipikat Milik Nomor: 50 Tahun 1976.

Halaman 18 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 27/PDT.G/2009/PN-BNA, Putusan Banding, Putusan Kasasi dan Putusan Peninjauan Kembali hanya menyatakan tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 milik Habib Muhammad Syarief dan menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 berkekuatan hukum.

Putusan tersebut dengan menguatkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 adalah memperjelas posisi tanah perkara ini hak milik Habib Muhammad Syarief dan kemudian dijual secara resmi dan sah kepada H. Teuku Zainal Abidin. Maka Putusan semacam itu tidak merugikan H. Teuku Zainal Abidin dan Ahli Warisnya bahkan menguntungkannya karena tanah yang dijual itu oleh Habib Muhammad Syarief bukan tanah milik orang lain.

Oleh karena itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk membatalkan dan atau memperbaiki Putusan judex jurist dan judex factie tersebut yang salah dan keliru sepanjang yang merugikan Para Penggugat sebagai Anak Kandung dari H. Teuku Zainal Abidin yang paling berhak memperoleh hak dan mendapatkan objek terhadap tanah perkara ini.

7. Bahwa terhadap tanah sengketa ini telah disertifikatkan kembali atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 tanggal 26 Juli 2018 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sebagai TERGUGAT – II.

Pembuatan Sertipikat tersebut tidak sah, tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sangat merugikan Para Penggugat serta sama sekali tidak mungkin dibuat Sertipikat baru Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala.

Karena Sertipikat lama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 dan kemudian dibuat Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 atas nama Habib Muhammad Syarief yang diubah dengan distempel Nomor Baru 10121 pada tahun 2016 dan Nomor: 50 dicoret diberikan Nomor: 10121 tersebut oleh BPN Kota Banda Aceh sendiri tidak pernah dibatalkan dan tidak pernah dicabut oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960,

Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

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)



Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Oleh karena Sertipikat baru Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala tidak sah dan tidak memenuhi prosedur penerbitannya maka oleh karena itu Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk wajib mengembalikan dan menyerahkan Tanah perkara tersebut dalam keadaan kosong yang terlepas dari hak hak orang lain kepada Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari H. Teuku Zainal Abidin.

8. Bahwa Tergugat I sesuai menurut hukum wajib mentaati dan melaksanakan seluruh amar dalam Putusan Perkara ini dengan penuh tanggung jawab.

Apabila Tergugat I tidak melaksanakan Putusan, terhitung sejak tanggal Perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), maka Tergugat I wajib dihukum untuk membayar uang paksa dwangsoom kepada Para Penggugat setiap hari sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal Perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Banda Aceh sampai dengan Tanggal Tergugat I melaksanakan semua amar dalam Putusan ini.

9. Bahwa untuk menjamin Para Penggugat memperoleh hak – haknya secara cepat dan pasti terhadap tanah objek perkara ini maka mohon Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Verzet dari berbagai pihak termasuk dari pihak ketiga lainnya.

B. Posita Khusus Untuk Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh;

1. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara. Selanjutnya sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, dimana BPN mempunyai tugas dan fungsi antara lain dibidang pengukuran tanah, pendaftaran tanah dan penerbitan Sertipikat hak atas tanah setelah memenuhi syarat – syarat dan sesuai menurut prosedur.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam konteks itu Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 tanggal 26 Juli 2018 terhadap tanah perkara ini atas nama Syarifah Nurmala. Diterbitkannya Sertipikat Hak Milik tersebut didasari pada pertimbangan yaitu :

- Bekas Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965.
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor: 442 PK/ PDT/ 2012 Tanggal 21 November 2012.
 - Akta Penyerahan dan Pelepasan Nomor: 01 Tanggal 21 Desember 2015.
 - Penetapan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 8/ PDT. EKS/ 2016/ PN – BNA Tanggal 24 November 2016
 - Dasar pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh Tanggal 20 Juli 2018 Nomor: 46/ HM/ BPN. 11. 71/ 2018.
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 tanggal 26 Juli 2018 terhadap tanah perkara atas nama Syarifah Nurmala adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum karena:
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 atas nama Habib Muhammad Syarief yang ditemukan kembali setelah hilang, tidak dibatalkan dan tidak dicabut terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sebagai Tergugat II.
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 atas nama Habib Muhammad Syarief dalam Putusan Pengadilan tersebut tidak dinyatakan yaitu tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 atas nama Habib Muhammad Syarief dan kemudian dibuat Sertipikat Pengganti karena hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 yang juga atas nama Habib Muhammad Syarief tidak dicabut dan tidak dibatalkan oleh Tergugat II sebagai pihak yang mempunyai kapasitas untuk itu.
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 yang merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 yang dirubah sendiri oleh BPN Kota Banda Aceh dengan Nomor: 10121 tidak pernah dicabut dan tidak dibatalkan oleh Tergugat II.

Dengan demikian Para Penggugat meminta kepada Tergugat II segera mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 terhadap tanah perkara atas nama Syarifah

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurmala karena over leving Sertipikat Hak Milik, pembuatan, penerbitan dan penandatanganan Sertipikat tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum dan Peraturan PerUndang – Undang yang berlaku.

C. Posita Khusus Untuk Para Turut Tergugat

1. Bahwa Turut Tergugat I Camat Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh sudah membuat Akta Jual Beli Nomor: 4/K.B/1977 tanggal 12 Januari 1977 mengenai penjualan tanah terperkara ini oleh penjual Habib Muhammad Syarief kepada Pembeli H. Teuku Zainal Abidin,
2. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli tersebut sudah dilakukan oleh Turut Tergugat I sesuai dengan prosedur dan sah menurut hukum sejalan dengan kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menyangkut dengan PPAT, Akta PPAT, Tugas dan Wewenangny telah diatur secara jelas antara lain dalam :

Pasal 1 angka 1 dan 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa :

Angka 1: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Angka 4: “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Selanjutnya konstruksi hukum mengenai PPAT juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, dalam Pasal 2 ditegaskan bahwa :

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

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tersebut dinyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Dengan demikian Jual Beli tanah terperkara ini sudah sah dan mengikat secara hukum sehingga Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah wajib dinyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat.

Oleh karena itu secara yuridis Turut Tergugat I wajib menjelaskan didepan Persidangan Pengadilan yang dibuka dan terbuka untuk umum mengenai prosedur, tata cara pembuatan dan penerbitan Akta Jual beli dan kekuatan pembuktian mengenai Akta Jual Beli.

2. Bahwa Turut Tergugat – II sebagai Keuchik Kepala Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh dalam hal pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 mengenai penjualan tanah terperkara ini oleh penjual Habib Muhammad Syarief kepada Pembeli H. Teuku Zainal Abidin sudah dilakukannya sesuai dengan syarat – syarat yang ditetapkan yaitu dengan menerbitkan Surat Keterangan tanah dan atau Surat Asal Usul Tanah, adanya Penjual dan Pembeli, adanya objek tanah milik Penjual, tanah yang dijual itu bukan dalam sengketa dan lain – lainnya yang diperlukan.

Oleh karena itu secara yuridis Turut Tergugat II wajib menjelaskan didepan Persidangan Pengadilan yang dibuka dan terbuka untuk umum agar segala sesuatu menjadi jelas dan terang mengenai posisi dan eksistensi Surat Keterangan Tanah, Surat Asal Usul Tanah dan prosedur



penerbitan Surat – surat tersebut dan hal lainnya yang dibutuhkan untuk itu.

3. Bahwa Turut Tergugat III sebagai Badan Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Daerah (BKPP) Kota Banda Aceh, dimana H. Teuku Zainal Abidin dan atau anak – anaknya sejak membeli objek tanah perkara ini tanggal 12 Januari 1977 setiap tahunnya secara rutin tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan tidak pernah tertunggak, sebagai Wajib Pajak (WP) mulai tahun 1978 sampai dengan tahun 2014 maka telah dibayar PBB terhadap objek tanah tersebut lebih kurang selama 36 tahun.

Pembayaran PBB ini merupakan salah satu alat bukti kuat bahwa H. Teuku Zainal Abidin sebagai pemilik sah terhadap tanah perkara ini dan mulai tidak dibayar lagi setelah adanya Putusan Peninjauan Kembali dalam Perkara itu.

Dalam hubungan ini kalau Habib Muhammad Syarief masih menganggap Hak Miliknya terhadap tanah tersebut maka pasti yang bersangkutan pasti membayar PBB atas tanah itu karena Habib Muhammad Syarief orang yang sangat patuh kepada hukum yang berlaku atau PBB itu dibayar oleh keluarganya/ oleh ahli warisnya tetapi PBB tersebut tidak pernah dibayar oleh mereka termasuk oleh Tergugat – I.

Oleh karena itu secara yuridis Turut Tergugat III wajib menjelaskan didepan Persidangan Pengadilan yang dibuka dan terbuka untuk umum mengenai pembayaran dan pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah terperkara ini yang dilakukan oleh H. Teuku Zainal Abidin – Ahli Warisnya dan bukti pembayaran pelunasannya semuanya ada dikantor Turut Tergugat III.

IV. PERMINTAAN PARA PENGUGAT UNTUK DILAKSANAKAN SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK PERKARA INI

Bahwa untuk adanya jaminan agar harta tersebut yang berupa benda tetap supaya tidak bisa dijual, tidak disewakan, tidak dihibahkan, tidak dijadikan jaminan/ agunan dan atau tidak dialihkan kepada Pihak Ketiga maka mohon dilaksanakan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek Tanah tersebut guna melindungi hak – hak Para Penggugat supaya tidak dirugikan dari hak – haknya terhadap objek terperkara ini.

Maka Para Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk segera melaksanakan sita jaminan dengan menyatakan sita tersebut terhadap tanah sengketa ini sah dan berharga (van waarde verklaard) yang



mempunyai kekuatan hukum dalam posisi title eksekutorial. Permintaan ini dibenarkan untuk dilaksanakan sesuai dengan Referensi Pasal 226 HIR, 260 RBG dan Pasal 823 RV.

**V. PERMINTAAN PARA PENGUGAT UNTUK DILAKSANAKAN
DESCENTE TERHADAP OBJEK PERKARA INI**

Bahwa Para Penggugat sesuai menurut hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG dan Pasal 211 RV, memohonkan kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh karena kedudukan dan jabatannya itu yakni :

untuk melaksanakan pemeriksaan setempat dan melihat keadaan setempat – plaatselijke opnemings en onderzoek mengenai objek perkara yang sebenarnya mengenai luas atau letak dan batas – batasnya tanah sengketa ini sehingga mendapat suatu kepastian yang konkrit dan kebenaran yang objektif.

Pemeriksaan lapangan – descente juga sangat penting dalam hal pelaksanaan eksekusi nanti, apabila kesalahan letak dan atau batas maka eksekusi itu tidak bisa dilaksanakan karena sudah masuk dalam ruang lingkup non eksekutabel.

Bahwa terhadap conservatoir beslaag dan descente tersebut, dalam hal ini Para Penggugat mohon dilaksanakan secara bersamaan supaya lebih efektif, efisien dan biaya ringan sesuai dengan amanat yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

VI. PETITUM

Berdasarkan uraian yang telah Para Penggugat kemukakan diatas maka dalam hal ini dengan mengacu pada Pasal 121 ayat 2 HIR dan Pasal 145 ayat 2 RBG maka Para Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh berkenan memanggil Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengadili dan memeriksa Perkara ini serta berkenan memutuskan dengan Amar Putusannya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan seluruhnya Gugatan perkara perdata ini dari Para Penggugat.
2. Menyatakan memperbaiki Putusan – Putusan yang sudah dibuat tersebut oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh, Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Mahkamah Agung tersebut yang salah dan atau keliru merugikan H. Teuku Zainal Abidin dan Para Penggugat sebagai Ahli Warisnya.
3. Menyatakan sah Jual Beli tanah antara Penjual – Habib Muhammad Syarief dengan Pembeli – H. Teuku Zainal Abidin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:



- 4/ K. B/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 yaitu terhadap tanah yang terletak di Jalan Glee Gurah, Kelurahan – Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya :
- Utara dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Nyak Adam Kamil.
 - Selatan dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Kolonel T. Zainal Abidin.
 - Timur dengan tanah Negara.
 - Barat dengan tanah Negara sekarang dengan Jalan Glee Gurah.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 Tanggal 12 Januari 1977 adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1965 yang hilang dan kemudian diganti dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50 Tahun 1976 dan selanjutnya diubah oleh TERGUGAT – II – BPN KOTA BANDA ACEH menjadi Nomor: 10121 terhadap tanah perkara ini adalah sah dan berkekuatan hukum.
6. Menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris dari H. Teuku Zainal Abidin yang telah meninggal dunia 13 Juni 2013 adalah sebagai pihak yang berhak dan atau sebagai Pemilik dari tanah yang terletak di Jalan Glee Gurah, Kelurahan – Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya :
- Utara dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Nyak Adam Kamil.
 - Selatan dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Kolonel T. Zainal Abidin.
 - Timur dengan tanah Negara.
 - Barat dengan tanah Negara sekarang dengan Jalan Glee Gurah.
7. Menyatakan tanah dengan letak dan batas – batasnya sebagaimana tersebut dalam Nomor 5 Petition ini bukan lagi hak milik Almarhum Habib Muhammad Syarif atau tidak jatuh lagi kepada Ahli Warisnya karena telah dijual Tanggal 12 Januari 1977 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/ K. B/ 1977 secara sah oleh Habib Muhammad Syarif sewaktu ianya masih hidup kepada H. Teuku Zainal Abidin.
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala terhadap tanah sengketa ini sebagaimana letak dan batas – batasnya yang tersebut dalam Nomor 5 petition ini yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan pembuatan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala yang dikeluarkan oleh TERGUGAT – II adalah tidak sesuai menurut prosedur hukum.
10. Menyatakan Tergugat – I – Syarifah Nurmala bukan pemilik sah dan sama sekali tidak berhak terhadap tanah dengan yang terletak di Jalan Glee Gurah, Kelurahan – Gampong Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh yang batas – batasnya :
 - ❖ Utara dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Nyak Adam Kamil.
 - ❖ Selatan dengan tanah Negara sekarang dengan tanah Kolonel T. Zainal Abidin.
 - ❖ Timur dengan tanah Negara.
 - ❖ Barat dengan tanah Negara sekarang dengan Jalan Glee Gurah.
11. Menyatakan sita jaminan terhadap tanah perkara ini dengan letak dan batas – batasnya sebagaimana yang tersebut dalam nomor 5 petitum ini yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh adalah sah dan berharga.
12. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Verzet
13. Menghukum Tergugat I Syarifah Nurmala untuk segera menyerahkan tanah dengan letak dan batas – batasnya sebagaimana yang tersebut dalam nomor 5 petitum ini kepada Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari H. Teuku Zainal Abidin dalam keadaan kosong dan terlepas dari hak – hak siapapun juga.
14. Menghukum Tergugat I Syarifah Nurmala untuk membayar uang paksa setiap hari sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) kepada Para Penggugat, apabila Tergugat – I lalai dan atau tidak melaksanakan seluruh amar Putusan Perkara ini terhitung sejak Tanggal Putusan a quo berkekuatan hukum tetap.
15. Menghukum Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh untuk menarik kembali, mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10143 Tahun 2018 Tanggal 26 Juli 2018 atas nama Tergugat I Syarifah Nurmala terhadap tanah sengketa ini.
16. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan semua isi dan materi dalam Putusan Perkara ini dengan penuh tanggung jawab.

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak Penggugat dan pihak Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

I. Dalam Eksepsi:

Tentang Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem;

- a. Bahwa, gugatan Para Penggugat dalam perkara Nomor: 52/Pdt.G/2019/ PN-Bna yang diajukan terhadap objek sengketa yang sama yang telah diadili dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor : 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor:442/PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, dan berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dan Pembongkaran Bangunan Kayu dan Penyerahan Tanah Nomor : 08/Pdt.Eks/2016/PN-Bna, pada hari Jum'at tanggal 14 Juli 2017, untuk itu gugatan Para Penggugat adalah tergolong gugatan **nebis in idem**, sebab sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, terhadap perkara yang telah pernah diajukan ke Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara tersebut tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Di dalam Hukum

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Perdata yang dimaksud Nebis In Idem didasarkan pada ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, "menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ketiga, halaman 440, alenia kedua, menyebutkan intisari dari pasal 1917 KUHPerdata, adalah:

- suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas mengenai substansi putusan itu ;
- gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur nebis in idem atau res judicata, oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

- b. Bahwa, hal tersebut sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 619 K/Pdt/1984, tanggal 15 Januari 1985, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara terdahulu yaitu perkara No. 27/Pdt.G/2009/PN-Bna dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 27/Pdt.G/2009/PN-Bna. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur nebis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima. Maka terhadap perkara yang telah diajukan kembali oleh Hajjah Tjut Zahara, Dkk (Para Penggugat), yaitu perkara Nomor 52/Pdt.G/2019/PN-Bna yang diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, dan berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dan Pembongkaran

Halaman 29 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Bangunan Kayu dan Penyerahan Tanah Nomor 08/Pdt.Eks/2016/PN-Bna, pada hari Jum'at tanggal 14 Juli 2017, dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna Jo. Putusan Pengadilan tinggi Banda Aceh Nomor 97/PDT/2019/PT-Bna yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna, yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan "gugatan Para Penggugat nebis in idem dengan pertimbangan hukum Para Penggugat tidak boleh lagi mengajukan gugatan dengan substansi atau materi pokok perkara yang sama dengan gugatan terdahulu dengan syarat nebis in idem mengenai adanya putusan yang bersifat positif telah terpenuhi dan lebih lanjut dipertimbangkan dalam perkara a quo mengenai syarat nebis in idem mengenai subjek atau pihak yang berpekara sama dan Judex Factie berpendapat hal itu bukan merupakan persoalan, sebab salah satu Penggugat dalam perkara ini merupakan ahli waris dari Penggugat terdahulu, sedangkan untuk Penggugat III dst. dalam pertimbangan hukum tersebut, sehingga perkara tersebut mengandung nebis in idem", maka gugatan perkara Nomor : 52/Pdt.G/2019/PN-Bna telah terkandung unsur nebis in idem, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

- c. Bahwa, gugatan melekat Nebis in idem harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdara bersifat komulatif, yaitu:
- Apa yang digugat sudah diperkarakan sebelumnya, berarti diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak dan objek yang sama dengan perkara sebelumnya, dengan demikian gugatan Penggugat merupakan perkara yang bersifat nebis in idem, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
 - Bahwa, terhadap perkara terdahulu telah ada putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, salah satu syarat nebis in idem terdapat dalam Pasal 1917 KUHPerdara yaitu putusan terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap selama putusan belum berkekuatan hukum tetap nebis in idem belum melekat dan sesuai

Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan MA RI Nomor : 647 K/Sip/1973 yang menyatakan ada tidaknya nebis in idem dalam suatu putusan tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi suatu status tertentu oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, penegasan tersebut sama dengan Putusan MA No : 588 K/Sip/1973 karena perkara sekarang sama dengan perkara dahulu, sedangkan perkara dahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Nomor : 1035 K/Pdt/1989 jo. Putusan PK Nomor : 384 PK/Pdt/1998, maka gugatan Para Penggugat terkandung nebis in idem, dan terhadap objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, dan oleh Syarifah Nurmala (Tergugat 1) telah mengajukan eksekusi pada Pengadilan Negeri Banda Aceh berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dan Pembongkaran Bangunan Kayu dan Penyerahan Tanah Nomor 08/Pdt.Eks/2016/PN-Bna, pada hari Jum'at tanggal 14 Juli 2017 dan terhadap eksekusi tersebut telah diserahkan kepada Syarifah Nurmala dan objek sengketa dalam perkara tersebut tanah objek sengketa telah menjadi milik sah dari Syarifah Nurmala sesuai SHM Nomor 10143 tanggal 28 Juli 2018, dan oleh Para Penggugat tidak pernah diajukan perlawanan terhadap eksekusi tersebut;

- d. Bahwa, juga unsur suatu perkara mengandung nebis in idem sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999 menegaskan "suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan adalah merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga diktum putusan tersebut harus diterima sebagai suatu kebenaran hukum oleh pengadilan berdasarkan kaedah hukum tersebut serta dihubungkan dengan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor : 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah

Halaman 31 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012 merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan suatu putusan bersifat positif apabila di dalam pertimbangan hukum dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal-hal dan objek yang disengketakan, sedangkan bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau menerima gugatan. Penggugat seluruhnya atau sebagian, maka putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 dalam amar putusannya dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, dan putusan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010, dan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011 menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Teuku Zainal Abidin dan dalam Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Teuku Zainal Abidin, untuk itu perkara yang diajukan oleh Para Penggugat bersifat litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti), untuk itu seharusnya Para Penggugat tidak boleh lagi mengajukan gugatan dengan substansi atau materi pokok perkara yang sama dengan dahulu, dengan demikian terhadap putusan tersebut bersifat positif, maka gugatan Para Penggugat mengandung nebis in idem, dan mengenai adanya putusan yang bersifat positif telah terpenuhi, untuk itu cukup beralasan hukum menyatakan gugatan Para Penggugat mengandung nebis in idem, sehingga cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat I dan dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

- e. Bahwa, demikian juga dengan adanya perbedaan jumlah Para Penggugat dalam perkara ini dibanding dengan perkara terdahulu tersebut, hal tersebut bukan merupakan persoalan, karena Para Penggugat dalam perkara ini ahli waris dari Teuku Zainal Abidin yaitu selaku Tergugat dalam perkara sebelumnya, dan dengan demikian tidak ada alasan perkara ini menjadi tidak nebis in idem, sebab objek sengketa dalam perkara a quo sama dengan perkara terdahulu, untuk itu telah

Halaman 32 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



terbukti gugatan Para Pengugat mengandung nebis in idem, sehingga cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat I dan dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas adalah bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini sehingga tidak diulangi lagi;
2. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali mengakui kebenarannya secara tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin II huruf A angka 1, 2 dan 3 dan dalam huruf B, dan C angka 1, 2 adalah tidak beralasan hukum sama sekali terhadap tuntutan hak oleh Para Penggugat, sebab terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut telah Tergugat Ianggapi dalam eksepsi di atas tentang gugatan Para Penggugat nebis in idem dan tidak diulangi lagi, merupakan bagian tidak terpisahkan dari jawaban ini, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
4. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin II huruf D angka 1 dan 2 adalah tidak beralasan hukum sama sekali, sebab gugatan Para Penggugat terbukti mengandung unsur nebis in idem sebagaimana yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi di atas tentang gugatan Para Penggugat mengandung unsur nebis in idem dan tidak diulangi lagi alasan tersebut, merupakan bagian tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini, untuk itu gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin II huruf E adalah tidak beralasan hukum sama sekali, sebab proses mediasi tidak perlu diuraikan dalam gugatan, sebab proses mediasi telah diatur tersendiri oleh aturan yang berlaku, yaitu sesuai PERMA Nomor 1 tahun 2016, proses mediasi wajib dilaksanakan setelah persidangan suatu perkara sesudah dibuka oleh Majelis Hakim yang menyidangkan suatu perkara, dan yang sangat ironisnya kuasa hukum Para Penggugat sesudah proses mediasi yang dilakukan oleh hakim mediator pada Pengadilan Negeri Banda Aceh gagal dan dalam persidangan tanggal 29 Januari 2020, kuasa hukum Para Penggugat menyatakan tidak bersedia



berdamai, dan dari jawaban tersebut sangatlah bertentangan dengan isi gugatan Para Penggugat tersebut, untuk itu dalil gugatan Para Penguat tersebut haruslah dikesampingkan;

6. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin II huruf F adalah tidak beralasan hukum sama sekali, karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak benar dan tidak adanya itikad baik dari Para Penggugat dan tidak beralasan hukum memperjuangkan dan mempertahankan haknya, sebab objek sengketa dalam perkara a quo adalah suatu putusan terdahulu yang bersifat positif dan berkekuatan hukum tetap dan objek sengketa telah menjadi hak milik Tergugat I sesuai SHM Nomor : 10143 tanggal 28 Juli 2018, berdasarkan petunjuk bekas hak milik Nomor : 50 sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 442 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012, dan Akta Penyerahan dan Pelepasan Nomor : 1 tanggal 21/12/2015, serta Penetapan Pengadilan Negeri Banda Aceh No.8/Pdt/Eks/2016/PN-Bna tanggal 24 November 2016, yang didasari atas putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor : 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, dan Berita Acara Penyerahan Objek Sengketa kepada Tergugat I, dan jika dihubungkan dalil gugatan Para Penggugat dengan sertifikat tersebut, maka Para Penggugat tidak mempunyai alasan hukum mengajukan gugatan lagi terhadap objek sengketa tersebut, sebab putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan sudah bersifat litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti) dan gugatan Para Penggugat telah mengandung unsur nebis in idem sebagaimana yang telah Tergugat I tanggap dalam eksepsi di atas, merupakan bagian tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini sehingga tidak diulangi lagi, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
7. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin III huruf A angka 1 s/d 10 adalah tidak beralasan hukum, sebab objek sengketa berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, dalam amar mengadili:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tanah yang terletak di Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kotamadya Banda Aceh, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Sertifikat Hak Milik No: 50 tahun 1965 dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banda Aceh pada tanggal 27 - 2 -1965, atas nama Letnan Kolonel Habib Muhammad Syarief, adalah sah milik Penggugat sebagai ahli waris ;
- Menyatakan Sertifikat No : 50 tahun 1976 (Sertifikat kedua) dibuat oleh kepala Direktorat Agraria, tertanggal 1 September 1976, tidak berkekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah milik yang terletak di Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Sertifikat Hak Milik No: 50 tahun 1965, kepada Penggugat sebagai waris dari Letnan Habib Kolonel Muhammad Syarief dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konpensasi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Dan dari putusan tersebut dalam pokok perkara strep dua, tanah objek sengketa sesuai SHM Nomor : 50 tahun 1965 yang ditebitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Madya Banda Aceh pada tanggal 27-02-1965 atas nama Letnan Kolonel Habib Muhammad Syarief adalah sah milik

Halaman 35 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai ahli waris dalam perkara a quo Tergugat I, dan pada strep tiga menyatakan SHM Nomor: 50 tahun 1976 (sertipikat kedua) diuat oleh Direktorat Agraria tanggal 01 September 1976 tidak berkekuatan hukum, dan pada amar strep empat menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah milik yang terletak di Desa Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Sertifikat Hak Milik No : 50 tahun 1965, kepada Penggugat sebagai waris dari Letnan Habib Kolonel Muhammad Syarif dalam keadaan kosong, dan terhadap putusan tersebut telah dilaksanakan eksekusi sesuai Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dan Pembongkaran Bangunan Kayu dan Penyerahan Tanah Nomor : 08/Pdt.Eks/2016/PN-Bna, pada hari Jum'at tanggal 14 Juli 2017 dan Tergugat I telah melakukan balik nama terhadap sertipikat tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, maka SHM Nomor 10143 berharga dan berkekuatan hukum, untuk itu gugatan Para Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sama sekali dan haruslah ditolak;

8. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat poin IV yang dimintakan oleh Para Penggugat untuk dilaksanakan sita jaminan terhadap objek perkara a quo, tidak beralasan hukum sama sekali, karena objek sengketa tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat, karena terhadap objek sengketa telah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh sesuai Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi dan Pembongkaran Bangunan Kayu dan Penyerahan Tanah Nomor 08/Pdt.Eks/2016/PN-Bna, pada hari Jum'at tanggal 14 Juli 2017, dan sebelum Pengadilan Negeri Banda Aceh melaksanakan eksekusi perkara terdahulu, dan juru sita Pengadilan Negeri Banda Aceh telah meletakkan sita eksekusi, untuk itu tidak dapat lagi meletakkan sita jaminan terhadap perkara a quo, karena putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna, tanggal 11 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 79/PDT/2010/PT-BNA tanggal 25 Agustus 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/PDT/2011, tanggal 14 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI (PK) Nomor : 442 PK/PDT/2012, tanggal 21 September 2012, telah berkekuatan hukum tetap, karena sifatnya perkara a quo litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti), untuk itu cukup

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum bagi Majelis Hakim menolak permintaan Para Penggugat tersebut;

9. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat dalam poin V haruslah ditolak, dengan alasan sebagaimana alasan Tergugat I pada jawaban poin 8 di atas, untuk itu dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sama sekali dan haruslah ditolak;
10. Bahwa, terhadap seluruh petitum gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan alasan-alasan dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara di atas, atau menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan di atas, Tergugat I memohon pada Majelis Hakim berkenan memutuskan demi hukum sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem ;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) atau,
3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
 - Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Tergugat II:

I. Dalam Eksepsi

- Bahwa gugatan terhadap perkara tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 10143 Tahun 2018 tanggal 26 Juli 2018 atas nama Syarifah Nurmala ini karena sudah pernah diputuskan dalam putusan Pengadilan dan sudah dieksekusi dengan Penetapan Eksekusi Nomor 08/PDT.EKS/2016/PN-BNA tanggal 09 Januari 2017, maka Tergugat II menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memberikan alasan dasar dan alasan daripada gugatan ini, dan gugatannya masih tetap sama dengan gugatan yang terdahulu yang telah diputuskan oleh Pihak Pengadilan, maka Tergugat II menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas atau Obscuur Libel dan Tergugat II tidak bisa dijadikan sebagai Tergugat II karena Tergugat II hanyalah suatu Badan yang bersifat Pasif yang

Halaman 37 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna tanggal 11 Maret 2010 (Tergugat I) pada prinsipnya adalah sama/identik dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa dari adanya kesamaan hal-hal apa yang digugat pernah diperkarakan sebelumnya atau apa yang digugat dalam gugatan perkara aquo dibandingkan dengan gugatan dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna tanggal 11 Maret 2010, maka dengan diajukannya gugatan perkara ini adalah pengulangan terhadap hal-hal yang digugat dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2009/PN-Bna tanggal 11 Maret 2010, sehingga syarat *nebis in idem* mengenai kesamaan hal-hal yang digugat telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang gugatan *nebis in idem* dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Gugatan Penggugat *nebis in idem* dikabulkan, maka eksepsi Para Tergugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang gugatan Para Penggugat *nebis in idem*, diterima, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diadili untuk kedua kalinya karena *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diajukan dan diadili dua kali dengan alasan *ne bis in idem*, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, dan sebagai pihak yang kalah Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan-paut dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang gugatan *nebis in idem*;

Halaman 71 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diadili untuk kedua kalinya karena *nebis in idem*;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi /Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.444.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020, oleh kami, Eti Astuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nendi Rusnendi, S.H. dan Muzakir H., S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rahmi Yanti, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banda Aceh, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Para Turut Tergugat I, II dan III;

Hakim Anggota,

Nendi Rusnendi, S.H.

Muzakir H, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Eti Astuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahmi Yanti, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Materai	Rp 6.000,00
3. ATM/pemberkasan.....	Rp 50.000,00
4. PNBP	Rp 20.000,00
5. Panggilan	Rp3.328.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp3.444.000,00.
(Tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah)	

Wawancara Bersama Kasi Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh



Wawancara Bersama Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh

