

**PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG TIDAK  
BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK NAMA TANAH DAN  
BANGUNAN SEDANGKAN PEMBAYARAN HARGA TANAH  
DAN BANGUNAN TERSEBUT TELAH DIBAYAR LUNAS  
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 55/PDT.G/2024/PN.BNA)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum



**Oleh:**

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Nama Mahasiswa</b>        | <b>: Yen Suari</b>     |
| <b>Nomor Pokok Mahasiswa</b> | <b>: 2101110035</b>    |
| <b>Program Studi</b>         | <b>: Ilmu Hukum</b>    |
| <b>Bagian</b>                | <b>: Hukum Perdata</b> |

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2026**

Telah Disetujui

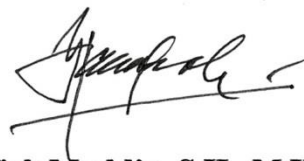
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG TIDAK  
BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK NAMA TANAH DAN  
BANGUNAN SEDANGKAN PEMBAYARAN HARGA TANAH  
DAN BANGUNAN TERSEBUT TELAH DIBAYAR LUNAS  
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 55/PDT.G/2024/PN.BNA)**

Banda Aceh, 03 Februari 2026

Pembimbing



**H.M.Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum**

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG TIDAK  
BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK NAMA TANAH DAN  
BANGUNAN SEDANGKAN PEMBAYARAN HARGA TANAH  
DAN BANGUNAN TERSEBUT TELAH DIBAYAR LUNAS  
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 55/PDT.G/2024/PN.BNA)**

Oleh :

Nama : Yen Suari  
No. Mahasiswa : 2101110035  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji  
Pada Tanggal 24 Februari 2026  
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 : H.M.Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum.
4. Penguji II : Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H.
5. Penguji III : Dr. Sutri Helfianti, S.H., M.H.

(.....)  
(.....)  
(.....)  
(.....)  
(.....)

Banda Aceh, 11 Maret 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



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

## **ABSTRAK**

**YEN SUARI 2026**      **PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG TIDAK BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK NAMA TANAH DAN BANGUNAN SEDANGKAN PEMBAYARAN HARGA TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT TELAH DIBAYAR LUNAS (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 55/PDT.G/2024/PN.BNA)**

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh  
(v, 63) pp, bibl, app

**H.M.Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum**

Pasal 1365 KUHPerdota. Pasal 1365 KUHPerdota menjelaskan bahwa “Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut”. Salah satu perbuatan melawan hukum terjadi pada putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN.Bna terkait dengan peralihan hak atas tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan proses peralihan balik nama atas tanah berdasarkan hukum positif, untuk menjelaskan bentuk perlindungan hukum atas terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas dan untuk menjelaskan akibat hukum terhadap para ahli waris yang tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas.

Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis hukum normatif, pendekatan ini merupakan metode yang melibatkan studi terhadap bahan pustaka sebagai data sekunder, yang juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan, penelitian memfokuskan pada untuk membahas hasil penelitian ini, mengacu pada dasar-dasar teori yang diperoleh dari berbagai sumber literatur atau kepustakaan seperti buku-buku teks, jurnal hukum, arsip atau dokumen publikasi hukum

Hasil penelitian menunjukan bahwa proses balik nama atau pengalihan hak atas tanah harus didukung dengan dokumen resmi yang ditandatangani oleh PPAT. Dokumen ini kemudian diserahkan ke kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT wajib dilaporkan ke kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari setelah penyusunannya agar bisa diproses pendaftaran. Perlindungan hukum yaitu dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk mengurus berkas balik nama tanpa harus adanya tanda tangan dari Tergugat. Akibat hukum dalam putusan tersebut adalah menyatakan sebidang tanah dengan luas keseluruhan lebih kurang seluas 374 meter persegi beserta bangunan di atasnya berkekuatan hukum sebagai milik para Penggugat selaku ahli waris menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Penggugat.

Disarankan kepada pemerintah untuk mengatur lebih jelas terkait dengan bagaimana ketentuan peralihan hak atas tanah jika seandainya ahli waris tidak bersedia untuk menandatangani Akta Jual Beli.

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT.

Karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “Penyelesaian Perkara Terhadap Ahli Waris Yang Tidak Bersedia Menanda Tangani Proses Balik Nama Tanah Dan Bangunan Sedangkan Pembayaran Harga Tanah Dan Bangunan Tersebut Telah Dibayar Lunas (Analisis Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/Pn.Bna)” diajukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Bapak H.M.Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.

2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang selalu memberi nasehat dan arahan-arahan agar penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Bapak Dr. Yusri, S.H., M.H selaku dosen wali yang telah membantu dalam proses pembelajaran.
4. Dosen-dosen dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses penulisan skripsi dapat terlaksana dengan baik.
5. Ucapan terima kasih kepada tenaga kependidikan Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2021 program studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan.
7. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang sangat spesial kepada Ibu dan ayah tercinta yaitu Siti Saleha dan A.M Syukri yang telah mendoakan dan mendidik dengan penuh kasih sayang, serta memberikan motivasi dan semangat sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik meskipun terdapat kekurangan di dalam skripsi ini.

Meskipun penulisan skripsi ini telah diupayakan semaksimal mungkin, namun masih ditemukan kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan. Oleh

karena itu, diharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah Swt, dimohonkan taufiq dan hidayah semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu hukum.

Banda Aceh, 03 Desember 2025

Penulis

**Yen Suari**  
**Npm: 2101110035**

## DAFTAR ISI

**ABSTRAK ..... i**  
**KATA PENGANTAR..... ii**  
**DAFTAR ISI..... iv**

## BAB I PENDAHULUAN

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Permasalahan.....          | 1  |
| B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian ..... | 8  |
| C. Metode Penelitian .....                   | 9  |
| D. Sistematika Pembahasan.....               | 11 |

## BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN SENGKETA TANAH

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| A. Tinjauan Umum Akibat Hukum .....           | 13 |
| B. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....      | 16 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....           | 24 |
| D. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....   | 29 |
| E. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah ..... | 35 |
| F. Pengertian Bangunan.....                   | 37 |
| G. Pengertian Balik Nama Atas Tanah.....      | 38 |
| H. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah.....        | 39 |
| I. Teori Penyelesaian Sengketa .....          | 44 |

**BAB III PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG  
TIDAK BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK  
NAMA TANAH DAN BANGUNAN SEDANGKAN  
PEMBAYARAN HARGA TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT  
TELAH DIBAYAR LUNAS**

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Proses Peralihan Balik Nama Atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif Indonesia .-----                                                                                             | 48 |
| B. Bentuk Perlindungan Hukum Atas Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tidak Bersedia Menandatangani Proses Balik Nama Ketika Pembiayaan Telah Dibayar Dengan Lunas.----- | 53 |
| C. Akibat hukum terhadap para ahli waris yang tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas -----                                 | 54 |

## BAB IV PENUTUP

|                    |    |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 56 |
| B. Saran.....      | 57 |

**DAFTAR PUSTAKA.....58**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan pasal 33 Ayat (3) Undang-undang dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 31

dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup>

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 9-10

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.23

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Sistem yang dianut KUHPerdata. Menurut sistem KUHPerdata jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi objek

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86

jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>5</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>6</sup>

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 Ayat (1)

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.149

<sup>6</sup> *ibid*, hlm.72

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris, PPAT juga adalah pejabat umum.<sup>7</sup>

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh

---

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006, hlm. 256-257.

perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.<sup>8</sup>

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) 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.<sup>9</sup>

Dalam Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN.Bna, terdapat kasus sengketa tanah karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan yaitu terkait dengan adanya proses peralihan tanah. pada tahun 2015 berupa jual beli ruko seluas 374 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam oleh ayah Penggugat. Penjualan tanah dan bangunan tersebut seharga Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Pelunasan harga tanah dan bangunan dilakukan sepenuhnya pada tahun 2015, tepatnya pada tanggal 23 desember 2015, sehingga proses pembayaran selesai dalam tahun yang sama ( 2015 ).

---

<sup>8</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

<sup>9</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, hlm. 22.

Setelah tahun 2020 ternyata oleh penjual yaitu Haji Ismail (ayah para Tergugat yang menjual tanahnya dan pada saat ini sudah meninggal dunia) tidak bersedia menandatangani Atak Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah tersebut. Pada tahun 2024 ayah Penggugat meninggal dunia dan meninggalkan 1 orang istri dan 3 orang anak kandung.

Dikarenakan telah meninggalnya ayah Penggugat, maka setelahnya mereka menemui ahli waris dari Haji Ismail, namun ternyata anak dari ahli waris Haji Ismail juga tidak mau bersedia untuk proses pembuatan balik nama, dan tidak ada upaya baik dari ahli Waris Haji Ismail, sehingga dikarenakan hal ini maka Penggugat melakukan gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa “Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka apa yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga berdasarkan latar belakang diatas maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut ini :

1. Bagaimana proses peralihan balik nama atas tanah berdasarkan hukum positif?

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum atas terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas?
3. Apa akibat hukum terhadap para ahli waris yang tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas?

## **B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

### **1. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian ilmu Hukum Perdata, tentang tidak bersedianya ahli waris menandatangani dokumen baillk nama tanah dan bangunan yang telah selesai dibayar harganya (Analisis Putusan Nomor 55/PDT.G/2024/PN.BNA)”).

### **2. Tujuan Penelitian**

Dalam hal ini tujuan penelitian seperti yang penulis maksudkan adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan Proses Peralihan Balik Nama Atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif.
2. Untuk menjelaskan bentuk perlindungan hukum atas terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas.
3. Untuk menjelaskan akibat hukum terhadap para ahli waris yang tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas.

### C. Metode Penelitian

Penelitian ini kajian dilakukan dengan melalui penelitian hukum normatif, pendekatan ini merupakan metode yang melibatkan studi terhadap bahan pustaka sebagai data sekunder, yang juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan, penelitian memfokuskan pada untuk membahas hasil penelitian ini, mengacu pada dasar-dasar teori yang diperoleh dari berbagai sumber literatur atau kepustakaan seperti buku-buku teks, jurnal hukum, arsip atau dokumen publikasi hukum.<sup>10</sup>

- a. Bahan baku primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari : Undang-Undang yang terkait
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian pakar hukum, doktrin, buku-buku hukum, majalah-majalah, karya tulis ilmiah ataupun buku-buku yang berkaitan dengan ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan semua dokumen yang berisi konsep – konsep dengan keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus, artikel dan sebagainya.

#### 1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan atau (*dokumen*). Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode analisis, yaitu memilih, membandingkan, menggabungkan, memilah beberapa pengertian

---

<sup>10</sup> Roney Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, , Bogor, 2018, hlm. 9

selanjutnya semua data tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam kasus ini. Tujuannya adalah untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan isu yang diteliti, tanpa melibatkan observasi lapangan atau responden.

## **2. Definisi Operasional Variabel Penelitian**

1. Penyelesaian Perkara adalah proses atau cara penyelesaian sengketa atau perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak yang bersangkutan. Proses ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi (peradilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan).
2. Ahli Waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan dari pewaris yang telah meninggal dunia. Mereka memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris, dan memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan hukum yang berlaku, baik hukum Islam, hukum perdata, atau hukum adat.
3. Tanda tangan adalah merupakan simbol pengesahan dan identitas hukum seseorang terhadap suatu *dokumen* atau perbuatan hukum. Tanda tangan menandakan adanya kehendak, persetujuan, serta tanggung jawab hukum atas isi *dokumen* yang ditandatangani. Baik tanda tangan manual maupun elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama, sepanjang memenuhi syarat keaslian, keamanan, dan tidak dapat disangkal oleh pihak yang menandatangani.
4. Proses balik nama adalah prosedur hukum untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru, yang

kemudian dicatat secara resmi dalam buku tanah dan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

5. Tanah adalah permukaan bumi yang menjadi objek hak dan diatur oleh negara untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, serta kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Tanah tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan hukum yang erat dengan kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agraria, dengan memperhatikan asas kemanusiaan, keadilan sosial, dan keberlanjutan lingkungan.
6. Bangunan adalah hasil karya manusia berupa konstruksi fisik yang berdiri di atas atau di bawah tanah, digunakan untuk berbagai keperluan hidup manusia, dan memiliki fungsi sosial, ekonomi, maupun hukum.

#### **D. Sistematika Pembahasan**

Agar penelitian ini tersrtuktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang membahas tentang Latar Belakang dan Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Sengketa Tanah yang membahas tentang, Tinjauan Umum Tentang Tanah, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum, Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah, Pengertian

Bangunan, Pengertian Balik Nama Atas Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat Tanah dan Teori Penyelesaian Sengketa.

Bab III Penyelesaian Perkara Terhadap Ahli Waris Yang Tidak Bersedia Menanda Tangani Proses Balik Nama Tanah Dan Bangunan Sedangkan Pembayaran Harga Tanah Dan Bangunan Tersebut Telah Dibayar Lunas yang membahas tentang, Proses Peralihan Balik Nama Atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif, Bentuk Perlindungan Hukum Atas Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tidak Bersedia Menandatangani Proses Balik Nama Ketika Pembiayaan Telah Dibayar Dengan Lunas. Dan Akibat hukum terhadap para ahli waris yang tidak bersedia menandatangani proses balik nama ketika pembiayaan telah dibayar dengan lunas

Bab IV Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN SENGKETA TANAH**

#### **A. Tinjauan Umum Akibat Hukum**

Manusia sebagai makhluk sosial, dalam masyarakat senantiasa terdorong untuk berbuat sesuatu demi kelangsungan pergaulan antara individu dengan individu yang lainnya, menjaga kehormatan serta keharmonisan hubungan-hubungan tersebut maka diperlukan kaedah-kaedah yang mengatur kelangsungan perbuatan-perbuatan itu agar tidak merugikan pihak satu sama lainnya.<sup>1</sup>

Pada prinsipnya, setiap orang berhak atas perlindungan hukum. Hampir semua hubungan hukum harus dilindungi undang-undang. Perlindungan hukum harus melihat pada langkah-langkahnya, yaitu perlindungan hukum yang bersumber dari peraturan-peraturan dan segala peraturan yang dibuat oleh masyarakat, yang pada hakekatnya merupakan kesepakatan masyarakat yang mengatur hubungan tingkah laku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap sebagai wakil, komunitas, dan kepentingan masyarakat.<sup>2</sup>

SF Marbun dan Mahfud MD menjelaskan tentang perbuatan atau tindakan hukum pemerintah pada ranah publik dalam bentuk keputusan, dengan berdasar pada perbuatan hukum secara perdata sebagai konsep

---

<sup>1</sup> Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)”, *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3 Nomor 1 Edisi Januari – Juni (2017), hlm. 12

<sup>2</sup> Tarida Sondang, Wira Franciska, dan Doni Martien, “Perlindungan Hukum Bagi Badan Hukum Dalam Proses Online Single Submission Terhadap Syarat Operasional Badan Hukum”, *Jurnal Syntax Idea*, Volume. 5, No. 2, Februari (2023), hlm. 232

dasar, SF Marbun dan Mahfud MD mengetengahkan perbuatan hukum pemerintah sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu atau perbuatan sepihak dari pemerintah dan bukan merupakan hasil persetujuan dua pihak. Perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah menimbulkan perubahan-perubahan di lapangan hukum sebagai akibat hukum dari tindakan atau perbuatan tersebut. Perbuatan hukum pemerintah jenis ini disebut dengan keputusan atau *beschikking*.<sup>3</sup>

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>4</sup> Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.<sup>5</sup> Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

R. Soeroso menjelaskan tentang perbuatan yang dilarang oleh hukum yaitu perbuatan melawan hukum yang lazimnya disebut “*onrechtmatige daad*” adalah sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain dan mewajibkan si pelaku/pembuat yang bersalah untuk mengganti

---

<sup>3</sup> SF. Marbun dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Jogjakarta, 2011, hlm. 75

<sup>4</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

<sup>5</sup> Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

<sup>6</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 28

kerugian yang ditimbulkannya (Pasal 1365 KUHPerdara). Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365-1380 KUHPerdara. Perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Yang dimaksud dengan hukum bukan hanya berupa undang-undang saja, melainkan termasuk juga hukum tak tertulis, yang harus ditaati oleh masyarakat.<sup>7</sup>

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.<sup>8</sup> Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.<sup>9</sup>

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum. Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.294

<sup>8</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 130

berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.<sup>10</sup>

## **B. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan anjuran untuk menegakkan ketertiban dalam masyarakat agar kepentingan anggota masyarakat dapat terjaga dalam relasinya. Hukum tidak lebih dari perlindungan kepentingan manusia melalui norma atau aturan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, Undang-Undang bertujuan untuk mewujudkan ketertiban masyarakat, dengan demikian diharapkan dapat melindungi kepentingan manusia untuk mencapai tujuannya, serta berbagai hak dan kewajiban antara individu dalam masyarakat, berbagi kekuasaan, dan mengutamakan penyelesaian masalah hukum serta menjaga kepastian hukum.<sup>11</sup>

Sedangkan menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah sikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya

---

<sup>10</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

<sup>11</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal hukum(suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2019, hlm.57

sengketa, termasuk penanganan di lembaga peradilan.<sup>12</sup>

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>13</sup> Perundang-undangan di Indonesia pada umumnya menjamin ketertiban, keadilan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum didalam masyarakat.<sup>14</sup>

Perlindungan hukum merupakan salah satu unsur untuk memperbaiki aspek penegakan hukum di suatu negara. Tentunya perlindungan hukum diberikan oleh negara kepada masyarakatnya demi mewujudkan stabilitas dalam hal apapun, termasuk di dalamnya dalam hal ekonomi dan hukum. Menurut terminologi perlindungan hukum, pengertian perlindungan hukum dapat dipisahkan menjadi dua kata yaitu perlindungan dan hukum.<sup>15</sup>

Secara tersirat, perlindungan hukum secara perdata dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum, yaitu berupa ganti rugi. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal

---

<sup>12</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2011, hlm. 2

<sup>13</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1980, hlm 102.

<sup>14</sup> Widya Marthauli Handayani, 'Keberlakuan Hukum Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta', *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16.2 (2019), hlm. 214–24.

<sup>15</sup> Hilda Hilmiah Dimyati, "Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal" *Jurnal Cita Hukum*, VOL. II NO. 2 Desember 2014, hlm. 342

1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.<sup>16</sup>

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Rahardjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran *Stoic*). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>17</sup>

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi khususnya pada distribusi sumber daya baik pada perangkat individu maupun struktural.<sup>18</sup>

Philipus M. Hadjon dengan menitik beratkan pada “tindakan

---

<sup>16</sup> Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 100.

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

<sup>18</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

pemerintah” (*bestuurshandeling* atau *administrative action*) membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam dua macam, yaitu :<sup>19</sup>

- a. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang memberi rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapat sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, yang sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.
- b. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia.

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Rahardjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran *Stoic*). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 2-3

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>20</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>21</sup>

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian- pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak

---

<sup>20</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet-IV, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.54

cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.<sup>22</sup>

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang- Undang. Pembenerannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.<sup>23</sup>

Perlindungan hukum sangat penting untuk dilakukan karena dapat mewujudkan tegaknya supremasi hukum, tegaknya keadilan, dan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat. Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan, sehingga semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat. Tegaknya

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.39

keadilan sebagai tujuan utama hukum, dimana setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya, hal tersebut merupakan wujud dari keadilan. Perdamaian dalam kehidupan di masyarakat merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal ini dapat terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.<sup>24</sup>

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum semacam ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menentang pendapatnya sebelum diambil keputusan oleh pemerintah, oleh karena itu perlindungan hukum mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan terkait prinsip-prinsip Emerson Liberal Party, dan masyarakat dapat menolak atau berkonsultasi dengan keputusan yang direncanakan tersebut.

b. Perlindungan hukum yang *represif*

Perlindungan hukum ini digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Saat ini di Indonesia terdapat berbagai lembaga yang sebagian memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, lembaga tersebut terbagi menjadi dua (dua) lembaga yaitu :

---

<sup>24</sup> Yusnawan Lubis dan Mohamad Sodeli, *Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Cetakan Kedua, PT Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, Solo, 2018, hlm. 37.

1. Pengadilan dalam yurisdiksi pengadilan biasa Saat ini, dalam praktiknya, pihak berwenang telah mengadopsi metode tertentu untuk mengajukan suatu kasus tertentu kepengadilan biasa. Ini adalah tindakan para pihak yang melakukan pelanggaran hukum.
2. Instansi Pemerintah sebagai lembaga pembanding administratif memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat melalui lembaga pemerintah sebagai lembaga banding administratif, yaitu himbauan terhadap tindakan pemerintah oleh pihak-pihak yang tidak puas dengan tindakan pemerintah. Instansi pemerintah yang berwenang melakukan perubahan bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut, yaitu Badan-badan khusus merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.<sup>25</sup>

## **C. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **a. Pengertian tanah**

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan

---

<sup>25</sup> Murni Tukiman, *Perlindungan Anak terhadap segala bentuk keterlantaran kekerasan dan eksploitasi. Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perlindungan Anak dilihat dari segi Pembinaan terhadap generasi muda*, PT.Bina Kerja, Jakarta, 2010, hlm.53

dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.<sup>26</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>27</sup>

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho

---

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 31

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 9-10

mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>28</sup>

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan

---

<sup>28</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.23

mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemiliknya.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>30</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>31</sup>

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah “keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit”.<sup>32</sup>

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang

---

<sup>29</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 28

<sup>31</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 26

<sup>32</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
2. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya). Diatur oleh masyarakat secara lokal.

#### **b. Hak Atas Tanah menurut UUPA**

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas hak tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada

akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).<sup>33</sup>

mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut ke dalam 2 hal yakni sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum yang lebih tinggi.
- b. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian darul atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha

---

<sup>33</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 43

<sup>34</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 hlm. 45

adalah menggunakan haknya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

#### **D. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Dalam hukum acara perdata terdapat dua macam gugatan yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi. Secara rinci keduanya berkaitan dengan buku ketiga tentang perikatan yang sekilas membahas mengenai hal-hal yang mengatur apabila terjadi perikatan dan perjanjian antar pihak. Adanya kaitan tersebut menjawab mengapa dalam hal membahas mengenai perbuatan melawan hukum serta wanprestasi seringkali bersinggungan dengan tidak terlaksananya perjanjian maupun perikatan. Munculnya gugatan juga bersumber pada tidak terpenuhinya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.<sup>35</sup>

Secara mendasar, tuntutan atau klaim ganti rugi dalam konteks perdata dibangun di atas dua dasar, yakni wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Meskipun, perlu diperhatikan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara keduanya. Dalam kasus wanprestasi, kerugian timbul akibat ketidakpatuhan kewajiban yang sebelumnya telah dijanjikan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dengan kata lain, kerugian terjadi karena ada perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>36</sup>

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain

---

<sup>35</sup> Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Gerald, "Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024), hlm. 862

<sup>36</sup> W. Bing, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata" *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.<sup>37</sup>

Banyak definisi yang mengartikan istilah perbuatan melawan hukum, ada yang mengartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya. Kemudian perbuatan melawan hukum juga diartikan perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai kesopanan yang berkembang di masyarakat serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum yang berlaku dalam lapangan hukum.<sup>38</sup>

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang

---

<sup>37</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

<sup>38</sup> Indah Sari, " Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020), hlm. 54

karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.<sup>39</sup>

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Karena untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (*delik*) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga mempunyai arti konotasi dan pengaturan yang berbeda juga.<sup>40</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *tortus* dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zuniuss Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019, hlm.128

<sup>40</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 2.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.3

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*) dapat diartikan secara sempit maupun luas. Pengertian sempit dari melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hak subjektif yang diatur oleh undang-undang (*wettelijk subjektief recht*) atau bertentangan dengan kewajiban hukum bagi pelaku yang ditentukan oleh undang-undang. Menurut Van Apeldoorn hak subjektif merupakan suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan, atau ditinjau dari sudut yang lain suatu kewajiban.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

dalam perbuatan melawan hukum, kerugian muncul sebagai akibat dari kelalaian pelaku yang merugikan korban tanpa adanya perjanjian sebelumnya. Contoh perbuatan melawan hukum adalah ketika seseorang merusak properti milik orang lain tanpa izin, maka pelaku melakukan perbuatan melawan hukum tanpa ada perjanjian atau persetujuan sebelumnya, sehingga pelaku dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan bersesuaian dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata (KUHPer) yang menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum.<sup>42</sup>

Untuk memahami konsep “perbuatan melawan hukum” itu hakim di Indonesia mengikuti paham yang dianut di Negeri Belanda, yang sejak tahun 1919 hingga kini berpegang pada putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 yang dikenal dengan *Arrest Drukker*.<sup>43</sup>

Sebelum tahun 1919, sebagai akibat dianutnya aliran Legisma, maka para hakim mengidentikkan bahwa perbuatan melawan hukum itu merupakan suatu perbuatan yang melanggar Undang-undang.<sup>44</sup> Sebelum tahun 1919, pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut Undang-undang.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024), hlm. 31

<sup>43</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013, hlm. 319.

<sup>44</sup> H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 76

<sup>45</sup> Achmat Setiawan, *Op.cit*, hlm. 9.

Dalam pandangan teori perlindungan hukum, perbuatan melawan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan status *quo*. Teori ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan masyarakat umum. Konsep restorasi dalam teori ini menuntut agar korban diberikan kompensasi untuk mengembalikan keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak terjadi.<sup>46</sup>

Suatu perbuatan yang dilakukan dengan kesalahan (apakah *opzet* ataupun *culpa*) yang secara tegas disebutkan dalam perumusan Undang-Undang bukanlah Perbuatan Melawan Hukum melainkan *strafbaar feit*. Perbuatan dimaksud dapat dianggap sebagai perbuatan Melawan Hukum hanya apabila tidak ada perumusan tegasnya dalam Undang-Undang. Dalam hal ini, ranahnya adalah hukum perdata. Namun terutama buat perbuatan yang dilakukan dengan *opzet* yang karenanya membawa kerugian kepada tubuh, nyawa atau harta orang lain, adalah tidak mungkin untuk menganggapnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum mengingat ranahnya adalah hukum pidana sejak perbuatan dimaksud telah dilakukan. Karenanya unsur “ada kesalahan” haruslah berupa culpa dengan tambahan bahwa perbuatannya tidak secara tegas diatur dalam Undang-Undang.<sup>47</sup>

#### **E. Tinjauan umum tentang Sengketa Tanah**

---

<sup>46</sup> Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023), hlm. 140

<sup>47</sup> Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021), hlm.977

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.<sup>48</sup>

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>49</sup>

Suatu sengketa tanah tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi objek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Berdasarkan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian

---

<sup>48</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

<sup>49</sup> Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (*Private* Atau Publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) 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.<sup>50</sup>

Sedangkan menurut Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>51</sup>

#### **F. Pengertian Bangunan**

---

<sup>50</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, hlm. 22.

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 18.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan menjelaskan bahwa “bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau didalam tanah atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keberagamaan, kegiatan usaha, kegiatan Sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Bangunan gedung merupakan suatu sarana infrastruktur yang berfungsi sebagai tempat penunjang manusia dalam aktifitas kesehariannya.pada suatu perencanaan konstruksi gedung terdiri atas struktur bawah (*lower structure*),dan struktur atas (*upper structure*). Struktur bawah (*lower structure*) merupakan komponen suatu bangunan yang berada dibawah permukaan seperti Pondasi dan struktur bangunan lainnya yang ada dibawah. Sedangkan, Struktur atas (*upper structure*) sendiri merupakan komponen suatu bangunan dimana berada diatas permukaan tanah seperti kolom, balok, plat, dan tangga.<sup>52</sup>

#### **G. Pengertian Balik Nama Atas Tanah**

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada

---

<sup>52</sup> <https://repository.unmuhjember.ac.id/3764/3/c.%20BAB%202.pdf> (diakses pada hari Jumat tanggal 26 September 2025 pukul 07.00 WIB).

Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 Ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan 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.”

Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru. Proses ini

biasanya berlangsung kurang lebih 3-4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.

## **H. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah**

### **a. Pengertian sertipikat**

Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertuang 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 data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Merujuk pada ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>53</sup>

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu

---

<sup>53</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm.82.

mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.<sup>54</sup>

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K.Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>55</sup>

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak 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 buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

#### **b. Dasar Hukum Penerbitan Sertifikat**

---

<sup>54</sup> *ibid*, hlm. 25

<sup>55</sup> rawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya, hlm 86

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.<sup>56</sup>

Dasar hukum utama penerbitan sertipikat hak atas tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah PP ini merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA yang secara lebih detail mengatur mengenai proses pendaftaran tanah, termasuk penerbitan sertipikat hak atas tanah.

**c. Tujuan Penerbitan sertipikat dalam hubungannya dengan Kepastian Hukum Atas tanah**

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama

---

<sup>56</sup> Fitriyani dan Dwi Nurhayati, “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2014, Hlm. 98-100

di hadapan hukum”(Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Dalam Pasal 3 Ayat (3) Undang-Undang 1945 kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian hari yang dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 19 UUPA Ayat (1) dasar pendaftaran tanah dinyatakan yaitu untuk memperoleh kepastian hukum maka Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah dan Ayat (2) rangkaian pendaftaran tanah yaitu pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan atas adanya hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang otentik.

Berbicara Pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Artinya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh

suatu negara. Indonesia sebagai negara menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif.<sup>57</sup>

Dapat dipahami bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.<sup>58</sup>

Berkaitan dengan tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.<sup>59</sup>

## **I. Teori Penyelesaian Sengketa**

---

<sup>57</sup> Desi Aprian dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, hlm. 222

<sup>58</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011, hlm. 289.

<sup>59</sup> Prama Widyandugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019, hlm. 209.

Sengketa juga merupakan sesuatu yang bisa terjadi apabila terdapat benturan antara dua kepentingan yang tidak mampu disatukan, namun disini tidak semua sengketa perlu diakhiri melalui jalur pengadilan.<sup>60</sup> Dikatakan, jika disini sengketa berada dalam cakupan tatanan hukum, sehingga dapat dikategorikan sebagai sengketa hukum. Sengketa hukum ini memiliki kemungkinan untuk diajukan ke pengadilan, tetapi tidak semua sengketa hukum dapat dibawa ke pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk memahami dengan baik mengenai pemangku kepentingan yang terlibat dalam konflik tersebut. Dalam konteks sengketa tanah, terdapat subjek dan objek, di mana subjek merujuk pada pelaku-pelaku yang terlibat dalam konflik terkait kepemilikan tanah, baik sebagai pihak yang memengaruhi maupun yang terpengaruh. Hal ini bisa bersifat individu, komunitas, kelompok sosial ataupun institusi yang menyatakan memiliki kendali atas satu atau lebih objek tanah, hutan, dan sumber daya alam. Sedangkan objek diartikan sebagai suatu benda berupa tanah atau sumber daya alam lainnya diantaranya pohon-pohon, yang digunakan sehingga menjadi objek persaingan di antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>61</sup>

Dalam melakukan penyelesaian sengketa bisa diselesaikan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut :

- a. Penyelesaian melalui jalur litigasi

---

<sup>60</sup> A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, 2021, Yogyakarta, hlm. 28-32.

<sup>61</sup> Satyo, B. K. "Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)" *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, hlm.

Penyelesaian menggunakan jalur peradilan atau litigasi kerap disebut sebagai *ultimum remedium*, yang berarti bahwa litigasi dianggap sebagai langkah terakhir dalam penyelesaian sengketa.<sup>62</sup> Artinya, litigasi menjadi sarana terakhir yang digunakan dalam upaya menyelesaikan konflik. Keputusan akhir yang dihasilkan dari penyelesaian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dalam sengketa. Penyelesaian ini terjadi ketika diantara para pihak terlibat menyuarkan tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>63</sup>

b. Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi

Penyelesaian ini dijalankan melalui pendekatan para pihak terlibat, sehingga dalam konflik saling setuju untuk menyelesaikan perbedaan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan bersama.<sup>64</sup> Penyelesaian ini bisa dijalankan dengan beberapa cara, diantaranya:

a. **Negosiasi**

Negosiasi merupakan metode yang mencapai penyelesaian menggunakan diskusi atau musyawarah dengan semua pihak yang terlibat dalam pertentangan, agar hasilnya diterima oleh semua pihak yang bersangkutan. Kemudian, negosiasi juga diartikan sebagai sarana bagi pihak-pihak yang berkonflik guna menuntaskan permasalahan tanpa melibatkan orang ketiga. Dalam praktik,

---

<sup>62</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1- 2.

<sup>63</sup> Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 88

<sup>64</sup> Wiguna, M. O. C. “Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018, hlm. 506

negosiasi dilakukan guna mencari hal baru yang tidak bisa dilakukan sendiri serta guna menyelesaikan perbedaan kepentingan yang muncul pada para pihak.<sup>65</sup>

#### **b. Konsiliasi**

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan.<sup>66</sup> Pada prinsipnya, konsiliasi mirip dengan mediasi karena sama-sama melibatkan pihak ke-3 yang netral, yaitu konsiliator guna membantu para pihaknya saat melangsungkan upaya penyelesaian sengketa. Meskipun demikian, umumnya wewenang konsiliator lebih besar dibanding mediator, karena konsiliator mampu mendorong dan memaksa para pihak yang terlibat untuk bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa. Konsiliator juga dapat mengajukan berbagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak dalam membuat keputusan.<sup>67</sup>

#### **b. Mediasi**

Mediasi disini melibatkan keterlibatan pihak ketiga, yang disebut dengan mediator. Dalam tugasnya untuk memfasilitasi penyelesaian perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Disini mediator berkontribusi sebagai pihak adil yang tidak mempunyai

---

<sup>65</sup> R.F. Saragih, “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup” Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000, hlm. 140.

<sup>66</sup> Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 376

<sup>67</sup> Senjaya, M., “Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat”, *Comunity Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023, hlm. 5468.

wewenang mengambil keputusan tetapi berperan memberikan bantuan kepada semua pihak berselisih guna meraih tujuan yang dapat diterima semua pihak.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> R.F. Saragih, *Op.cit.* hal 140-142

**BAB III**  
**PENYELESAIAN PERKARA TERHADAP AHLI WARIS YANG TIDAK**  
**BERSEDIA MENANDA TANGANI PROSES BALIK NAMA TANAH DAN**  
**BANGUNAN SEDANGKAN PEMBAYARAN HARGA TANAH DAN**  
**BANGUNAN TERSEBUT TELAH DIBAYAR LUNAS**

**A. Proses Peralihan Balik Nama Atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif.**

Sebagai salah satu tujuan yang ingin dicapai dalam penegakan hukum adalah kepastian hukum. Kepastian merupakan yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, namun juga dengan memperhatikan nilai keadilan dan kemanfaatan hukum.

Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat tergantung pada sistem apa yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Kepemilikan tanah merujuk pada hak atau status hukum seseorang atau entitas terhadap sebidang tanah tertentu. Ini mencakup hak untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasil, melakukan perubahan dan mengalihkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepemilikan atas tanah merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum dari gangguan pihak lain atas tanah yang dikuasai atau dimiliki.

Salah satu peralihan hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat adalah jual beli. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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 melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pengertian sertifikat diperjelas dalam Pasal 34 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dan dibubuhi nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Sertipikat atas tanah ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Namun “kuat” belum berarti bahwa sertifikat itu “mutlak”.

Dalam hukum perdata, peralihan hak atas tanah dimasukkan dalam kategori peralihan hak atas benda tidak bergerak. Peralihan hak atas tanah ini dapat terjadi karena perjanjian, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji

kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Meskipun demikian, jika para pihak melakukan perjanjian jual beli hak milik atas tanah dan mereka telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian jual beli di atas, penjual belum dianggap mengalihkan hak atas tanah dan pembeli belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik sah hak atas tanah. Para pihak dianggap hanya melakukan perjanjian obligatoir, yaitu suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan kepada para pihak atau persetujuan yang hanya membebankan hak dan kewajiban kepada para pihak. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian obligatoir tersebut dapat berupa pembeli berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah sekaligus memberikan hak menuntut kepada pembeli untuk menuntut terhadap penyerahan hak milik atas tanah tersebut. Di sisi lain pembeli berkewajiban untuk menyerahkan pembayaran yang disepakati sekaligus memberikan hak menuntut kepada penjual untuk menuntut pembayarannya.

Dalam *Burgerlijk Wetboek*, dengan terpenuhinya ketentuan-ketentuan dalam syarat-syarat sah perjanjian, peralihan kepemilikan benda dalam perjanjian jual beli belum dianggap terjadi. Peralihan hak milik hanya dianggap terjadi jika perjanjian tersebut diikuti dengan levering atau penyerahan. Oleh karena itu, dalam BW konsep levering dianggap sebagai perbuatan yuridis peralihan hak milik atau transfer of ownership yang caranya dapat berbeda satu dengan lainnya mengikuti jenis benda yang akan dialihkan kepemilikannya. Untuk jenis benda tidak bergerak berupa tanah harus dilakukan dengan proses

balik nama (*overschrijving*) di hadapan pejabat yang berwenang. Ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah ini dapat disimpulkan dari Pasal 616 dan Pasal 620 BW.

Dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia, balik nama merupakan proses hukum untuk mencatat peralihan hak atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, waris. Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat di daftarkan jika di buktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Kantor pertanahan hanya akan memproses balik nama jika dokumen formal di serahkan secara lengkap, persyaratanya yaitu: AJB dari PPAT, Sertifikat Tanah asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun berjalan dan bukti lunas pajak, dan surat kuasa apabila di kuasakan.

Menurut data/bahan dari internet, ketentuan tata cara balik nama adalah dengan cara sebagai berikut ini :

1. Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
  2. Membuat Akta Jual Beli ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
  3. Membayar Pajak Penghasilan (PPH) bagi penjual
  4. Membayar biaya Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) bagi pembeli
  5. Registrasi ke Kantor Pertanahan Nasional
- Syarat balik nama sertifikat tanah:
- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
  - b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
  - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan;
  - d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagian badan hukum;
  - e. Sertifikat asli;
  - f. Akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

- g. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
- h. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat atau keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- i. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti Surat Setoran Bea (SSB) (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Ketentuan mengenai kewajiban penggunaan akta sebagai alat pembuktian satu-satunya dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1 butir (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT tergolong akta otentik dikarenakan telah memenuhi persyaratan dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, dan untuk. Akta PPAT juga berlaku sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya, karena di dalam akta PPAT terkandung unsur-unsur dalam perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, mengenai objek tertentu dan causa halal. Dengan demikian akta PPAT juga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Terkait dengan alur atau cara membuat Akta Jual Beli, yaitu sebagai berikut :

1. Penjual dan pembeli mendatangi PPAT setempat sambil membawa dua orang saksi. Jika kedua atau salah satu pihak sudah menikah, maka istri atau suaminya harus ikut serta.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membacakan dan menjelaskan isi serta tujuan pembuatan Akta Jual Beli. Pejabat pembuat akta ini juga akan menerangkan progres transaksi, apakah sudah lunas atau belum.

3. Sebelum menandatangani Akta Jual Beli, sebaiknya kedua pihak memeriksa seluruh format Akta Jual Beli, yaitu: Identitas para pihak (pihak pertama penjual dan pihak kedua pembeli).
4. Detail transaksi jual beli yang dilakukan, meliputi tanggal, bulan, dan tahun.
5. Landasan hukum atas pengalihan hak tanah yang bersangkutan
  - a. Alamat objek yang diperjualbelikan.
  - b. Identitas para saksi.
  - c. Jika tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka harus ada pernyataan pembagian tanah.
  - d. Nomor hak milik tanah.
  - e. Data objek yang diperjualbelikan seperti luas dan harga jual.
  - f. Tanda tangan pihak pertama, kedua, saksi-saksi dan pihak PPAT.
6. Jika isinya sudah disetujui, maka seluruh pihak yang hadir (penjual, pembeli, saksi-saksi, dan pihak PPAT) bisa langsung memberikan tanda tangan.
7. Lalu Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT) akan membuatkan dua rangkap Akta Jual Beli asli untuk disimpan di kantor PPAT dan diberikan ke kantor pertanahan setempat untuk keperluan pembuatan sertifikat atau balik nama. Sedangkan penjual dan pembeli diberi salinannya.

**B. Bentuk Perlindungan Hukum Atas Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tidak Bersedia Menandatangani Proses Balik Nama Tanah Dan Bangunan Ketika Pembiayaan Telah Dibayar Dengan Lunas.**

Sesuai dengan putusan majelis hakim pengadilan negeri banda aceh nomor 55/Pdt/G/2024/PN.Bna, Bentuk perlindungan hukum atas terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perkara tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Dalam memberikan putusan hakim memberikan putusan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada petitum angka 2 di atas, merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat.
- b. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak menghalang-halangi para Penggugat dalam proses balik nama atau

pembuatan administrasi pertanahan sehubungan dengan objek tanah yang tersebut pada petitum angka 2 di atas.

- c. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan sebagai alas hak untuk proses pembuatan administrasi pertanahan berupa balik nama dari pemegang hak sebelumnya Ratna Zainuddin menjadi pemegang hak atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani atas objek tanah pada petitum angka 2 di atas pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

Selain itu dengan memberikan putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan putusan ini juga diajukan untuk mengurus berkas balik nama tanah dan bangunan tanpa harus adanya tanda tangan dari Tergugat hal ini juga telah memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat.

### **C. Akibat Hukum Terhadap Para Ahli Waris yang Tidak Bersedia Menandatangani Proses Balik Nama Ketika Pembiayaan Telah Dibayar Dengan Lunas**

Dalam putusan Nomor 55/Pdt/G/2024/PN.Bna yang menjadi akibat hukum dalam putusan tersebut adalah:

- a. Menyatakan sebidang tanah dengan luas keseluruhan lebih kurang seluas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi beserta bangunan di atasnya yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, berkekuatan

hukum sebagai milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf.

- b. Selain itu menjelis hakim juga memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Nomor 49 Tahun 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS. Bna pada tanggal 28 Agustus 2024.
- c. Menghukum tergugat I dan II secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.288.500,00 (satu juta dua ratus delapan ribu lima ratus rupiah).

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Proses balik nama atau pengalihan hak atas tanah harus didukung dengan dokumen resmi yang ditandatangani oleh PPAT. Dokumen ini kemudian diserahkan ke kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan dan mendapatkan bukti resmi kepemilikan. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT wajib dilaporkan ke kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari setelah penyusunannya agar bisa diproses pendaftaran.
2. Perlindungan hukum terhadap penggugat yaitu dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan putusan ini juga diajukan untuk mengurus berkas balik nama tanpa harus adanya tanda tangan dari Tergugat.
3. Putusan Nomor 55/Pdt/G/2024/PN.Bna yang menjadi akibat hukum dalam putusan tersebut adalah Menyatakan sebidang tanah dengan luas keseluruhan lebih kurang seluas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi beserta bangunan di atasnya yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, berkekuatan hukum sebagai milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf dan menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada petitum angka 2 di atas, merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat.

**B. Saran**

1. Disarankan kepada pemerintah untuk lebih melakukan sosialisasi terkait dengan pentingnya ketentuan peralihan hak atas tanah jika seandainya ahli waris tidak bersedia untuk menandatangani Akta Jual Beli.
2. Disarankan kepada masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dan cermat dalam melakukan perbuatan hukum perdata, terutama dalam pembuatan perjanjian agar dituangkan secara jelas dan tertulis sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya perselisihan serta sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.
3. Disarankan kepada Penggugat untuk mengurus sertipikat dengan sesegera mungkin, agar tidak terjadi lagi sengketa tanah yang tidak diinginkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Fauzan, H.M., *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Harsono, Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan 1971.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006.
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1980.
- Marbun, SF. dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Jogjakarta, 2011.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.

- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal hukum(suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2019.
- Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mukti, A. Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2021.
- Murni Tukiman, *Perlindungan Anak terhadap segala bentuk keterlantaran kekerasan dan eksploitasi. Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perlindungan Anak dilihat dari segi Pembinaan terhadap generasi muda*, PT.Bina Kerja, Jakarta, 2010.
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2011.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta: Alumni, 1991.
- Rawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya, 2002.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013.
- Roney Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, , Bogor, 2018.
- Sahnian, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sukendar (*et.al*), *Teori Hukum Suatu Pengantar*, Pustakabarupress, Yogyakarta, 2024.

Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.

Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

Yusnawan Lubis dan Mohamad Sodeli, *Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Cetakan Kedua, PT Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, Solo, 2018.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

## **C. Jurnal/Karya Ilmiah**

R.F. Saragih, “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup” Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011.

Fitriyani dan Dwi Nurhayati, “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2014.

- Hilda Hilmiah Dimyati, “Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal” *Jurnal Cita Hukum*, VOL. II NO. 2 Desember 2014.
- Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)”, *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3 Nomor 1 Edisi Januari – Juni (2017).
- Wiguna, M. O. C. “Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018.
- Widya Marthauli Handayani, ‘Keberlakuan Hukum Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta’, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16.2 (2019).
- Prama Widyanugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019
- Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, Volume 7 NO. 7. MARET (2019).
- Basuki, A.. Rekonstruksi Historis Kepemilikan Tanah di Indonesia: Dari Masa Kolonial Hingga Reformasi. *Jurnal Hukum Agraria*, 2020.
- Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020).
- Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021).
- Desi Aprian dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021.
- Hayyik Lana Lie Ulin Nuha,” Peralihan Hak A alihan Hak Atas Tanah Warisan T arisan Tanpa Persetujuan Ahli W persetujuan Ahli Waris (Studi

Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018) “, *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 4 (2021).

W. Bing,” Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata” *Jurnal Cakrawala Hukum*, Volume. 24, No. 1, (2022).

Senjaya, M., “Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat”, *Comunity Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023.

Tarida Sondang, Wira Franciska, dan Doni Martien, “Perlindungan Hukum Bagi Badan Hukum Dalam Proses Online Single Submission Terhadap Syarat Operasional Badan Hukum”, *Jurnal Syntax Idea*, Volume. 5, No. 2, Februari (2023).

Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Volume 16 No 01 Tahun (2023).

Satyo, B. K. “Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)” *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024).

Muhammad Ali Mabhan, Syahrudin Nawi, dan Anggreany Arie, “Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (Sporadik) Dalam Pembuktian Hukum Perdata”, *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, Volume 5, Nomor 2, Desember 2024

Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Geraldi, “Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 8 No. 1 Juni (2024).

#### **D. Internet**

<https://repository.unmuhjember.ac.id/3764/3/c.%20BAB%202.pdf>

(diakses pada hari Jumat tanggal 26 September 2025 pukul 07.00 WIB).

#### **E. Putusan Pengadilan**

PUTUSAN NOMOR 55/PDT.G/2024/PN.BNA



**PUTUSAN**

**Nomor 55/Pdt.G/2024/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:

**AINUL MARDHIAH RASYID**, Perempuan, lahir di Sigli pada tanggal 5 Mei 1956, agama Islam, pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jalan ASR Samalanga, Lorong IPPS, Nomor 1, Gampong Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* ainul@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Said Atah, S.H., M.H. dan Zulqaria Lahirya, S.H., Para Advokat yang berkedudukan di Jalan Sultan Malikul Saleh, Nomor 42, Lamlagang, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* satalawyers@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Desember 2024 dengan Nomor Register W1-U1/242/HK.02/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**YUNISRINA QISMULLAH YUSUF**, Perempuan, lahir di Banda Aceh pada tanggal 17 Juni 1980, agama Islam, pekerjaan Dosen, bertempat tinggal di Lorong IPPS, Nomor 1, Gampong Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* yunis@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Said Atah, S.H., M.H. dan Zulqaria Lahirya, S.H., Para Advokat yang berkedudukan di Jalan Sultan Malikul Saleh, Nomor

*Hal. 1 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



42, Lamlagang, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* satalawyers@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Desember 2024 dengan Nomor Register W1-U1/242/HK.02/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

**FITRIYANI INSANURI QISMULLAH**, Perempuan, lahir di Banda Aceh pada tanggal 21 Mei 1983, agama Islam, pekerjaan Dosen, bertempat tinggal di Lorong Gembira, Nomor 1, Gampong Neusu Jaya, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* yani@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Said Atah, S.H., M.H. dan Zulqaria Lahirya, S.H., Para Advokat yang berkedudukan di Jalan Sultan Malikul Saleh, Nomor 42, Lamlagang, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* satalawyers@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Desember 2024 dengan Nomor Register W1-U1/242/HK.02/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;

**NOUVAL HAYANI**, Perempuan, lahir di Banda Aceh pada tanggal 5 September 1988, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan ASR Samalanga, Lorong IPPS, Nomor 1, Gampong Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* nouval@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Said Atah, S.H., M.H. dan Zulqaria Lahirya,

*Hal. 2 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Para Advokat yang berkedudukan di Jalan Sultan Malikul Saleh, Nomor 42, Lamlagang, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* satalawyers@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Desember 2024 dengan Nomor Register W1-U1/242/HK.02/XII/2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

I a w a n

**M. DJAMIL YAHYA**, bertempat tinggal di Gampong Ulee Tutue Raya, Kecamatan Delima, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**INDRA RAHAYU BA BINTI HAJI ISMAIL AHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Hang Jebat, Nomor 4, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Para Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 November 2024 dengan Nomor Register 55/Pdt.G/2024/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2015, M. Jamil Yahya (Tergugat I) dan H. Ismail (ayah kandung Tergugat II) menawarkan kepada Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) sebidang tanah beserta bangunan ruko di

*Hal. 3 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya dengan luas keseluruhan kurang lebih seluas 374 m2 (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (Kabupaten Aceh Besar) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatas dengan tanah Isriati/Drs. Sulaiman
  - Selatan : berbatas dengan tanah Jalan T. Nyak Arief
  - Timur : berbatas dengan tanah M. Diah Ali
  - Barat : berbatas dengan tanah Ainul Mardhiah Rasyid
2. Bahwa asal usul tanah tersebut merupakan tanah milik Ratna Zainuddin dan suaminya yang bernama Zainuddin Yahya sebagai harta bersama, sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- atas nama Ratna Zainuddin dengan luas keseluruhan lebih kurang 374 m2 (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar (sekarang wilayah Kota Banda Aceh) dimana antara Ratna Zainuddin dan Zainuddin Yahya tidak memiliki anak sampai meninggal keduanya, yang kemudian tanah tersebut dijualkan oleh ahli waris Ratna Zainuddin dan Zainuddin Yahya yaitu M. Jamil Yahya (Tergugat I) selaku saudara kandung/ahli waris dari Zainuddin Yahya dan H. Ismail (ayah kandung dari Tergugat II) selaku ayahnya/ahli waris dari Ratna Zainuddin;
  3. Bahwa Ratna Zainuddin telah meninggal dunia pada tanggal 18 April 2003 akibat sakit dan suami dari Ratna Zainuddin yang bernama Zainuddin Yahya juga telah meninggal dunia akibat tsunami pada hari Minggu, 26 Desember 2004 dan sampai dengan meninggalnya Ratna Zainuddin dan Zainuddin Yahya belum dikaruniai seorang anak pun;
  4. Bahwa Tergugat I (M. Jamil Yahya) merupakan ahli waris dari Alm. Zainuddin Yahya berdasarkan surat keterangan ahli waris Nomor 165/UTR.A/VII/2017 pada tanggal 11 Juli 2017, dan Haji Ismail merupakan ahli waris/ayah kandung dari Almh. Ratna Zainuddin berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 141/180/PK/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015;
  5. Bahwa selanjutnya pada akhir Desember 2015, Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) menyatakan setuju membeli tanah

*Hal. 4 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan total harga seluruhnya sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan metode pembayaran dibagi dua kepada masing-masing ahli waris dari Ratna Zainuddin dan Zainuddin Yahya, yaitu sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan kepada M. Jamil Yahya selaku ahli waris dari Zainuddin Yahya dengan masing-masing dua kali pembayaran melalui transfer rekening, yaitu sebagai berikut:

- a. Formulir kiriman uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - b. Formulir kiriman uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - c. Formulir kiriman uang BNI Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - d. Formulir kiriman uang BNI Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas objek tanah tersebut, M. Jamil Yahya (Tergugat I) dan H. Ismail (ayah kandung Tergugat II) menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- atas nama Ratna Zainuddin kepada Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) dengan diserahkan Sertifikat tersebut beserta tanah dan bangunannya, selanjutnya pada tahun 2020 Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) membawa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret 1984 tersebut kepada Kantor Notaris/PPAT Dian Sutari Widiyani, S.H., M.Kn. untuk dilakukan proses balik nama, sebagaimana berdasarkan Surat Tanda Terima Dokumen pada tanggal 24 November

*Hal. 5 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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

2020. Namun dalam jangka waktu proses balik nama, Tergugat I dan Haji Ismail (ayah Tergugat II) tidak mau melakukan penandatanganan dalam proses balik nama sertifikat tanah tersebut, padahal Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) telah melunasi seluruh biaya dalam proses jual beli, sehingga suami/ayah Para Penggugat (Qismullah Yusuf) terkendala dalam melakukan proses balik nama atas tanah dan bangunan ruko yang telah dibeli dan dibayar lunas tersebut;

7. Bahwa setelah Haji Ismail meninggal dunia, telah meninggalkan ahli waris atas nama Indra Rahayu BA (Tergugat II);
8. Bahwa tanah tersebut juga telah dilakukan pengukuran oleh Qismullah Yusuf sebagaimana tertera pada Nomor Lembar Peta 44.306-12-9-3 tanggal 30 Juni 2020 yang secara pemetaannya telah tercatat atas nama Qismullah Yusuf;
9. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2024 suami/ayah kandung Para Penggugat (Qismullah Yusuf) telah meninggal dunia berdasarkan Akta Kematian Nomor 1171-KM-29072024-0011 tanggal 29 Juli 2024 dan telah meninggalkan beberapa ahli waris yang bernama Ainul Mardhiah Rasyid (Penggugat I/istri), Yunisrina Qismullah Yusuf (Penggugat II/anak kandung), Fitriyani Insanuri Qismullah (Penggugat III/anak kandung) dan Nouval Hayani (Penggugat IV/anak kandung) sebagaimana berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS.Bna pada tanggal 28 Agustus 2024;
10. Bahwa sejak pembelian dan pembayaran tanah dan bangunan ruko tersebut pada tahun 2015 sampai saat ini, yaitu sudah hampir 9 (sembilan) tahun lamanya yang secara terus-menerus tanah dan bangunan ruko tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Qismullah Yusuf dan diteruskan oleh Para Penggugat selaku ahli warisnya, yang tanpa diganggu-gugat atau ada pihak-pihak yang melakukan protes atas penguasaan dan pemanfaatan yang dilakukan tersebut;
11. Bahwa sudah jelas Qismullah Yusuf (suami/ayah kandung Para Penggugat) memiliki sebidang tanah beserta bangunan ruko di atasnya dengan luas keseluruhan kurang lebih seluas 374 m2 (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan

*Hal. 6 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatas dengan tanah Isriati/Drs. Sulaiman
- Selatan : berbatas dengan Jalan T. Nyak Arief
- Timur : berbatas dengan tanah M. Diah Ali
- Barat : berbatas dengan tanah Ainul Mardhiah Rasyid

Yang saat ini merupakan tanah sah milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf;

12. Bahwa tanah hak milik Para Penggugat yang diuraikan di atas merupakan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan kronologis Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat sebagaimana diuraikan di bawah ini;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau melakukan penandatanganan dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin, namun telah menerima lunas uang pembayaran dari proses jual beli tanah tersebut sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Alm. Qismullah Yusuf (suami/ayah Para Penggugat) adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
14. Bahwa saat Para Penggugat mendatangi Para Tergugat dan meminta secara baik-baik untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat yang merupakan hak milik sah Para Penggugat, namun Tergugat I (M. Jamil Yahya) dan Tergugat II sebagai ahli waris dari Alm. Haji Ismail menyampaikan tidak mau ikut campur lagi, silahkan dilakukan saja sendiri proses surat-suratnya, dimana pihak Tergugat I dan Tergugat II juga menyatakan tanah dan ruko itu memang sudah dibeli oleh Pak Qismullah Yusuf, yang selama ini tanah dan bangunan ruko tersebut dikuasai oleh Para Penggugat;
15. Bahwa Para Tergugat telah menghambat Para Penggugat untuk dilakukan proses balik nama sertifikat, dengan cara menghalangi dan tidak mau melakukan penandatanganan proses balik nama sertifikat hak milik, dimana hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat selaku pemilik sah atas tanah karena tidak bisa menyelesaikan proses balik nama atas tanah

*Hal. 7 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan yang telah dibeli oleh Alm. Qismullah (suami/ayah Para Penggugat);

16. Bahwa Para Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik, namun Para Tergugat tetap tidak bersedia ikut campur lagi dengan tidak melakukan penandatanganan dalam proses balik nama sertifikat tersebut, padahal jelas-jelas Tergugat I dan ayah kandung Tergugat II (Alm. Haji Ismail) telah menerima uang sebagai bentuk pembayaran tanah dan bangunannya sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
17. Bahwa perbuatan Para Tergugat merupakan tindakan yang telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1356 KUHPer serta berbuat kesalahan adalah suatu hal yang harus dihukum dan tidak dapat dimaafkan (*ignoratia legis non excusat* – pengabaian hukum tidak dapat dimaafkan);
18. Bahwa Para Penggugat jelas dirugikan atas perbuatan Para Tergugat karena tidak mau melakukan penandatanganan pada proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin tersebut, padahal jelas-jelas tanah tersebut telah dibeli dan dibayar oleh suami/ ayah Para Penggugat kepada Tergugat I dan kepada ayah kandung dari Tergugat II, sehingga Para Penggugat tidak dapat membuat tertib administrasi pertanahan atas harta milik Para Penggugat;
19. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sangat jelas Para Penggugat mengalami kerugian yang nyata baik secara materiil maupun immateriil, namun dalam hal ini Para Penggugat hanya meminta agar tanah dan bangunan objek sengketa tersebut ditetapkan dan disahkan secara hukum sebagai milik ayah Para Penggugat sepenuhnya.
20. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sepantasnya dibebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Para Tergugat;

Hal. 8 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan seluruh uraian kerugian dan tuntutan Para Penggugat tersebut yang didasarkan atas fakta hukum dan bukti-bukti yang akan disampaikan dalam persidangan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan gugatan para Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah dengan luas keseluruhan kurang lebih seluas 374 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) beserta bangunan di atasnya yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Utara : berbatas dengan tanah Isriati/Drs. Sulaiman
  - Selatan : berbatas dengan Jalan T. Nyak Arief
  - Timur : berbatas dengan tanah M. Diah Ali
  - Barat : berbatas dengan tanah Ainul Mardhiah Rasyid

Yang telah dibayar lunas oleh Alm. Qismullah Yusuf kepada M. Jamil Yahya selaku ahli waris dari Zainuddin Yahya dan Haji Ismail selaku ahli waris dari Ratna Zainuddin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- berkekuatan hukum sebagai milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Qismullah Yusuf;

3. Menyatakan bukti pembayaran dengan total sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan pada petitum angka 2 di atas, yaitu berupa:
  3. 1. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  3. 2. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 9 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 3. Formulir Kiriman Uang BNI Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
3. 4. Formulir Kiriman Uang BNI Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);  
Merupakan sah dan berkekuatan hukum sebagai alas hak jual beli.
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas sebidang dan bangunan di atasnya pada petitum angka 2 di atas, merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk tidak menghalang-halangi Para Penggugat dalam proses balik nama atau pembuatan administrasi pertanahan sehubungan dengan objek tanah yang tersebut pada petitum angka 2 di atas;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan sebagai alas hak untuk proses pembuatan administrasi pertanahan berupa balik nama dari pemegang hak sebelumnya Ratna Zainuddin menjadi pemegang hak atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah dan Nouval Hayani atas objek tanah pada petitum angka 2 di atas pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;
7. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh untuk melakukan proses balik nama sertifikat nomor 49 tahun 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS Bna pada tanggal 28 Agustus 2024;
8. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

*Hal. 10 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, Para Penggugat hadir dengan diwakili oleh kuasanya, yaitu Said Atah, S.H., M.H. dan Zulfaria Lahirya, S.H., Para Advokat yang berkedudukan di Jalan Sultan Malikul Saleh, Nomor 42, Lamlagang, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan domisili elektronik *e-mail* satalawyers@yahoo.com, bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Desember 2024 dengan Nomor Register W1-U1/242/HK.02/XII/2024;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, Para Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 November 2024, tanggal 11 Desember 2024, dan tanggal 31 Desember 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2004 menyebutkan "Panggilan disampaikan kepada pihak yang dipanggil itu sendiri di tempat tinggalnya, relaas panggilan harus ditanda tangani oleh yang dipanggil, apabila Jurusita tidak bertemu dengan orang tersebut, panggilan disampaikan kepada Kepala Desa yang bersangkutan. Kepala Desa harus menandatangani relaas panggilan, selain itu relaas tersebut dibubuhi cap desa. Kepala Desa berkewajiban untuk dengan segera menyampaikan panggilan tersebut kepada pihak yang dipanggil itu, namun tentang hal itu tidak perlu dinyatakan dalam hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung

*Hal. 11 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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

Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik, dalam Pasal 15 ayat (2) disebutkan “Dalam hal Tergugat telah dipanggil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak hadir, pemanggilan selanjutnya dilakukan melalui Surat Tercatat”, dalam Pasal 17 ayat (2) juga menyebutkan “Dalam hal Tergugat tidak memiliki Domisili Elektronik, pemanggilan/pemberitahuan disampaikan melalui Surat Tercatat”;

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2004 serta PERMA Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas PERMA Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa relas panggilan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banda Aceh telah dilaksanakan secara sah dan patut oleh PT. POS melalui surat tercatat, sedangkan ketidakhadirannya tersebut tidak ternyata disebabkan oleh suatu alasan atau halangan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir menghadap persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat tidak bersedia mempergunakan haknya di persidangan, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang bahwa karena ketidakhadiran Para Tergugat menghadap persidangan maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian antara para pihak yang bersengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sehingga oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan penambahan dan perbaikan pada Surat Gugatan Nomor SATA/96/BN/XI/2024 tanggal 18 November 2024 dengan menambahkan petitum yang menyebutkan tentang “memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh

*Hal. 12 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS.Bna tertanggal 28 Agustus 2024" serta memperbaiki kesalahan pengejaan jumlah nominal pengiriman sejumlah uang pada bukti pembayaran nomor rekening bank pada Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 tertanggal 23 Desember 2015 dari sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) menjadi sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa terhadap permintaan Para Penggugat atas penambahan petitum serta perbaikan kesalahan pengetikan tersebut Majelis Hakim perlu mempertimbangkan ketentuan Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) yang menyatakan bahwa "*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.*" Dalam hal ini, perubahan yang dilakukan para Penggugat, khususnya terkait dengan perbaikan angka dalam bukti pembayaran serta penambahan petitum mengenai balik nama sertifikat, harus dianalisis apakah merupakan perubahan yang bersifat substansial dan berakibat pada perubahan objek serta ruang lingkup perkara atau sekadar perbaikan administratif yang bertujuan untuk menyempurnakan gugatan. Jika perubahan tersebut hanya bersifat administratif dan tidak mengubah substansi pokok sengketa, maka dapat diterima sepanjang tidak menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat. Namun, apabila perubahan tersebut mengarah pada penambahan objek sengketa atau tuntutan baru yang tidak dijelaskan dalam gugatan awal, maka hal tersebut harus dinilai lebih lanjut apakah masih dapat diterima dalam kerangka hukum acara perdata atau memerlukan pengajuan gugatan baru;

Menimbang bahwa terhadap penambahan petitum dengan kalimat "Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret

*Hal. 13 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS.Bna tertanggal 28 Agustus 2024", Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bahwa permohonan tersebut masih dalam batas kewajaran serta memiliki relevansi dengan pokok perkara. Berdasarkan hukum acara perdata, Penggugat memiliki hak untuk merumuskan dan menentukan petitumnya sepanjang masih berhubungan dengan objek sengketa dan tidak menimbulkan perubahan mendasar terhadap substansi gugatan. Dalam hal ini, jika pokok perkara berkaitan dengan sah atau tidaknya suatu peralihan hak atas tanah atau perbuatan hukum yang berimplikasi pada kepemilikan, maka permohonan agar Badan Pertanahan Nasional melakukan balik nama sertifikat dapat dianggap sebagai konsekuensi logis dari dikabulkannya gugatan. Lebih lanjut, dalam praktik peradilan, putusan pengadilan sering kali memerintahkan instansi berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional untuk menindaklanjuti amar putusan yang berkaitan dengan status hukum suatu hak atas tanah. Oleh karena itu, sepanjang petitum tambahan ini bersifat konsekuensial dan tidak mengubah pokok perkara, maka permohonannya dapat diterima dan dipertimbangkan secara hukum;

Menimbang bahwa terhadap kesalahan pengejaan nominal uang dalam bukti pembayaran yang mencantumkan jumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang seharusnya Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim perlu mempertimbangkan bahwa perbaikan tersebut merupakan bagian dari prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam proses peradilan. Dalam hukum acara perdata, perbaikan terhadap kesalahan penulisan yang bersifat administratif atau *clerical error* diperbolehkan sepanjang tidak mengubah substansi pokok perkara dan tidak merugikan pihak lawan. Hal ini sejalan dengan asas formil dalam hukum acara yang mengutamakan kejelasan dan ketepatan dalam penyampaian dalil serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak. Selain itu, dalam praktik peradilan, perbaikan terhadap kesalahan pengetikan dalam dokumen yang diajukan sering kali dapat diterima selama tidak mengubah substansi gugatan dan tetap mencerminkan fakta yang sebenarnya. Oleh karena itu, sepanjang koreksi tersebut didukung dengan bukti

*Hal. 14 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup dan tidak menimbulkan perubahan terhadap esensi perkara, maka perbaikannya dapat dipertimbangkan secara hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, baik penambahan petitum pada Surat Gugatan Nomor SATA/96/BNB/XI/2024 tanggal 18 November 2024 pada poin ketujuh dengan kalimat “memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 49,- tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS.Bna tertanggal 28 Agustus 2024” maupun perbaikan kesalahan pengetikan dalam bukti pembayaran merupakan tindakan yang masih dapat dibenarkan secara hukum. Penambahan petitum tersebut tetap memiliki keterkaitan erat dengan pokok perkara dan merupakan konsekuensi logis dari tuntutan utama yang diajukan, sehingga tidak mengubah substansi gugatan secara mendasar. Demikian pula, perbaikan kesalahan pengejaan dalam bukti pembayaran merupakan bentuk koreksi administratif yang bertujuan untuk memastikan ketepatan dan keakuratan data tanpa mengubah substansi perkara yang disengketakan. Oleh karena itu, berdasarkan asas kepastian hukum dan keadilan, serta dalam rangka memberikan kesempatan bagi para pihak untuk menyajikan gugatan yang jelas dan lengkap, maka baik penambahan petitum maupun perbaikan kesalahan pengetikan dapat dilakukan oleh Para Penggugat sepanjang tidak bertentangan dengan hukum acara perdata dan tidak merugikan kepentingan para pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada kesempatan pembuktian untuk mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat (*written evidences*) berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 49 tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar (sekarang wilayah Kota Banda Aceh), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah

*Hal. 15 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 165/UTR.A/VII/2017 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Ulee Tutue Raya, Kecamatan Delima, Kabupaten Pidie, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 141/180/PK/XII/2015 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Pante Kulu, Kecamatan Titeue, Kabupaten Pidie, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS.Bna pada tanggal 28 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Gambar Situasi atas nama Qismullah Yusuf, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat Para Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-7 sebagaimana tersebut di atas telah disesuaikan dengan aslinya, dilegalisasi dan dibubuhi meterai yang cukup, sehingga dapat diterima dan dianggap sah sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Para Penggugat telah menghadapkan 2 (dua) orang saksi (*witnesses*) yaitu:

1. Saksi Ir. H. M. Amin Affan, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I yaitu Ainul Mardhiah Rasyid;

*Hal. 16 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal istri dari Alm. Qismullah Yusuf pada saat Saksi datang ke rumah Alm. Qismullah Yusuf dalam masa proses jual beli tanah antara Alm. Qismullah Yusuf dengan M. Djamil Yahya dan H. Ismail;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, namun Saksi mengetahui bahwa Penggugat II sampai dengan Penggugat IV adalah anak kandung atau ahli waris dari Qismullah Yusuf;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I yaitu M. Djamil Yahya;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dikarenakan Tergugat I adalah adik dari Alm. Zainuddin Yahya;
- Bahwa Saksi mengenal Indra Rahayu BA dikarenakan istri Saksi dengan keluarga H. Ismail adalah saudara dan Saksi juga istri Saksi sering berkunjung ke kediaman Tergugat II di Medan;
- Bahwa H. Ismail Ahmad adalah abang kandung dari ibu istri Saksi atau abang kandung ibu mertua Saksi;
- Bahwa Penggugat I tinggal di Neusu bersama dengan almarhum suaminya pada saat Saksi berkunjung ke rumah beliau;
- Bahwa Sdr. Qismullah Yusuf sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengingat tahun berapa Qismullah Yusuf meninggal dunia, namun Saksi datang ke rumah Qismullah Yusuf untuk berkunjung pasca Qismullah Yusuf meninggal dunia;
- Bahwa ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf adalah istrinya dan tiga orang anaknya;
- Bahwa Saksi mengetahui Alm. Qismullah Yusuf telah membeli sebidang tanah dari M. Djamil Yahya dan H. Ismail Ahmad;
- Bahwa ayah kandung dari Tergugat II adalah H. Ismail Ahmad;
- Bahwa M. Djamil Yahya adalah saudara kandung dari Zainuddin Yahya;
- Bahwa tanah yang dibeli itu berada di Darussalam, Gampong Rukoh, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli tersebut, objek masih berbentuk tanah kosong lalu setelah dibeli baru dibangun toko;

Hal. 17 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi nilai jual beli tanah tersebut adalah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Sdr. M. Djamil Yahya masih hidup;
- Bahwa M. Djamil Yahya tinggal di Kabupaten Pidie;
- Bahwa Ismail Ahmad sudah meninggal dunia;
- Bahwa ahli waris dari H. Ismail Ahmad adalah Indra Rahayu BA;
- Bahwa Indra Rahayu BA bertempat tinggal di Medan di Jalan Hangjebat, namun Saksi tidak ingat dikarenakan faktor usia terkait alamat lengkapnya, namun Saksi sering berkunjung ke kediaman tersebut;
- Bahwa H. Ismail Ahmad dan M. Djamil Yahya menjual tanah peninggalan Ratna dan Zainuddin Yahya secara bersama-sama;
- Bahwa harta tersebut adalah harta seuharkat antara Ratna dan Zainuddin dan hingga keduanya meninggal tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa perolehan tanah tersebut kepada M. Djamil Yahya dan H. Ismail dikarenakan M. Djamil Yahya adalah abang kandung dari Zainuddin Yahya dan H. Ismail Ahmad adalah ayah kandung dari Ratna pasca keduanya meninggal maka yang berhak adalah ahli waris dari Zainuddin Yahya dan Ratna;
- Bahwa setelah terjadinya pembayaran atau pelunasan oleh Alm. Qismullah Yusuf kepada M. Djamil Yahya dan H. Ismail Ahmad yang yang diterima langsung dikirimkan ke dua rekening yang berbeda yaitu Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening atas nama H. Ismail Ahmad dan Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening atas nama M. Djamil Yahya;
- Bahwa uang telah lunas diberikan dan Saksi pernah mendengar dari M. Djamil Yahya bahwa Qismullah telah lunas membayar tanah tersebut juga Saksi pernah mendengar dari H. Ismail Ahmad bahwa Alm. Qismullah Yusuf telah lunas membayar tanah tersebut;
- Bahwa Sdr. Qismullah Yusuf telah menceritakan bahwa beliau telah lunas membayar tanah tersebut sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan dibagi dua ke M. Djamil Yahya

*Hal. 18 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan H. Ismail sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) langsung ke rekening masing-masing;

- Bahwa yang menguasai tanah setelah terjadinya jual beli adalah Qismullah Yusuf;
- Bahwa setelah Qismullah Yusuf meninggal dunia yang menguasai tanah tersebut adalah istri dan ketiga anaknya atau ahli warisnya;
- Bahwa Qismullah Yusuf selalu mengupayakan untuk pembuatan akta jual beli namun karena susah melengkapi administrasi yang datanya ada pada H. Ismail dan Tergugat II maka akta tersebut belum terwujud;
- Bahwa untuk masalah uang sudah selesai dibayar dan tidak ada masalah lagi;
- Bahwa yang sekarang berhak atas penguasaan tanah yang telah berdiri toko yang dibeli oleh Qismullah Yusuf dari M. Djamil Yahya dan H. Ismail Ahmad adalah ahli waris dari Qismullah Yusuf atau istri dan ketiga anaknya;
- Bahwa karena Qismullah Yusuf sudah menyelesaikan proses jual beli dengan menyerahkan uang maka yang jual beli telah selesai dan yang sekarang berhak atas tanah tersebut adalah ahli waris Qismullah Yusuf;

2. Saksi Zulfahmi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I yaitu Ainul Mardhiah Rasyid;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat I pada saat Qismullah Yusuf dan Penggugat I datang ke kantor Saksi untuk mengurus Sertifikat Nomor 49 tahun 1984 atas nama Zainuddin Yahya yang telah dibeli oleh Qismullah Yusuf;
- Bahwa Saksi mengetahui tempat tinggal Penggugat I yaitu di Neusu;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat II yaitu Yunisrina Qismullah Yusuf;

Hal. 19 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat II pada saat Penggugat II datang ke kantor Notaris tempat Saksi bekerja untuk keperluan menanyakan harta-harta peninggalan dari Alm. Qismullah Yusuf;
- Saksi juga mengenal Penggugat III dikarenakan Penggugat III datang ke kantor Notaris tempat Saksi bekerja untuk menanyakan peninggalan Alm. Qismullah Yusuf;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat IV;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yaitu M. Djamil Yahya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yaitu M. Djamil Yahya dikarenakan beliau pernah ke rumah Tergugat I di Garut Kabupaten Pidie;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Indra Rahayu BA atau Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal dengan Qismullah Yusuf;
- Bahwa Qismullah Yusuf telah membeli sebidang tanah dari M. Djamil Yahya dan H. Ismail;
- Bahwa Saksi mengetahui dikarenakan Saksi adalah yang menangani berkas Qismullah Yusuf di kantor tempat Saksi bekerja yaitu kantor Notaris Dian Diyah Sutari;
- Bahwa tujuan Qismullah membawa berkas tersebut ke kantor Saksi untuk pengurusan balik nama waris dan proses akta jual beli pada tahun 2020;
- Bahwa ketika Qismullah Yusuf ingin melengkapi administrasi untuk proses balik nama waris dari Ratna Zainuddin ke para ahli waris dari pihak H. Ismail Ahmad tidak bersedia merespon pada saat Qismullah Yusuf meminta kelengkapan data H. Ismail Ahmad guna melengkapi administrasi proses balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa dikarenakan tidak lengkapnya data guna administrasi balik nama tersebut maka sampai hari ini tidak tercapainya akta jual beli tersebut atau tidak selesainya kewajiban penjual kepada pembeli;
- Bahwa Qismullah Yusuf sampai pergi ke Medan dalam keadaan masa Covid-19 hanya untuk melengkapi data administrasi balik nama tersebut namun sama sekali tidak ditanggapi dan tidak bisa bertemu;

*Hal. 20 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang sekarang menguasai objek tanah adalah ahli waris dari Qismullah Yusuf;
- Bahwa yang berhak atas tanah tersebut adalah Para Penggugat atau ahli waris dari Qismullah Yusuf;
- Bahwa pada saat bertemu M. Djamil Yahya, di mana M. Djamil Yahya mengatakan bahwa pembayaran telah selesai;

Menimbang bahwa oleh karena pokok perkara ini menyangkut sengketa tanah, menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzook/check on the spot*) terhadap objek yang dipersengketakan pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025 sebagaimana dengan jelas diuraikan dalam lampiran berita acara persidangan perkara *a quo*. Hasil dari pemeriksaan setempat ini akan dicocokkan dengan bukti surat-surat kepemilikan atas objek perkara *a quo* yang diajukan Para Penggugat di hadapan persidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Penggugat menyampaikan kesimpulannya secara elektronik pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2025, yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang bahwa berhubung dari pihak Para Penggugat tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara ini telah selesai dan selanjutnya pihak Para Penggugat mohon Putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bersedia

*Hal. 21 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani dokumen yang diperlukan untuk kelancaran proses administrasi balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 49 setelah terjadinya proses jual beli atas tanah dan bangunan ruko dengan luas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh pada akhir bulan Desember 2015 antara Qismullah Yusuf sebagai pembeli dengan Tergugat I (M. Jamil Yahya) dan ayah kandung Tergugat II (H. Ismail) sebagai penjual;

Menimbang bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan ruko tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), yang telah dibayarkan secara lunas oleh Qismullah Yusuf kepada Tergugat I dan ayah kandung Tergugat II (H. Ismail) melalui serangkaian tahapan transfer rekening:

- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa setelah pembayaran selesai, Tergugat I dan ayah kandung Tergugat II (H. Ismail) menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 49 atas nama Ratna Zainuddin kepada Qismullah Yusuf beserta penguasaan fisik atas tanah dan bangunan. Namun, ketika Qismullah Yusuf hendak melakukan proses balik nama sertifikat melalui kantor Notaris/PPAT Dian Sutari Widiyani,

*Hal. 22 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Kn., Tergugat I dan ayah kandung Tergugat II tidak bersedia menandatangani dokumen yang diperlukan untuk kelancaran proses administrasi;

Menimbang bahwa penolakan tersebut terus berlanjut bahkan setelah H. Ismail (ayah kandung Tergugat II) meninggal dunia, yang kemudian meninggalkan ahli waris atas nama Indra Rahayu BA Binti Haji Ismail Ahmad (Tergugat II). Hingga saat ini, Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak bersedia menandatangani proses balik nama, meskipun telah menerima seluruh pembayaran yang menjadi hak mereka. Akibat tindakan tersebut, Para Penggugat yang merupakan ahli waris sah dari Alm. Qismullah Yusuf mengalami hambatan dalam memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibeli secara sah sekalipun sejak tahun 2015 hingga saat ini, selama kurang lebih sembilan tahun, tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan secara terus-menerus oleh Qismullah Yusuf dan diteruskan oleh Para Penggugat sebagai ahli warisnya tanpa ada keberatan atau klaim dari pihak lain;

Menimbang bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini Para Penggugat telah berupaya menyelesaikannya secara kekeluargaan dengan mendatangi Tergugat I dan Tergugat II dan meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan penandatanganan proses balik nama secara baik-baik. Namun, Tergugat I dan Tergugat II tetap menolak dan bahkan menyatakan tidak ingin ikut campur lagi dalam masalah tersebut sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merugikan Para Penggugat dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan Para Penggugat maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo*, dengan memperhatikan:

1. Ketentuan Pasal 149 ayat (1) Rbg (*Reglement Buitengewesten*) yang menyatakan "Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan

*Hal. 23 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



verstek, kecuali jika pengadilan negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan”;

2. Ketentuan Pasal 149 ayat (2) Rbg (*Reglement Buitengewesten*) yang menyatakan “Akan tetapi apabila Tergugat dalam jawabannya seperti tersebut dalam Pasal 145 ayat (2) mengajukan tangkisan (*exceptie*) mengenai ketidakwenangan pengadilan negeri tersebut, maka walaupun ia tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuknya, pengadilan negeri, setelah mendengar Penggugat, memberi putusan tentang tangkisan tersebut dan hanya, jika tangkisan itu ditolak, pengadilan negeri memberi putusan mengenai pokok perkara”;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Ketidakhadiran Para Tergugat adalah tanpa adanya alasan yang sah meskipun menurut relaas panggilan sidang yang dibacakan di persidangan telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal

20 November 2024, tanggal 11 Desember 2024, dan tanggal 31 Desember 2024 melalui PT. POS (Surat Tercatat) sehingga jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah ternyata tidak mempergunakan haknya di persidangan dan berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg, Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa konsekuensi yuridis atas ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) dan ayat (2) Rbg (*Reglement Buitengewesten*) serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “apabila Tergugat tidak datang pada hari itu perkara akan diperiksa lagi pula tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun ia dipanggil secara patut maka **tuntutan itu diterima** dengan putusan tidak hadir kecuali kalau nyata bahwa tuntutan itu melawan hukum atau tiada beralasan. Meskipun Tergugat mengirim jawaban secara tertulis, apabila dia tetap tidak hadir di persidangan, putusan tetap dijatuhkan secara verstek (tidak hadir) karena asas pemeriksaan di persidangan adalah oral dan langsung.” Begitu pula dengan Ketentuan

*Hal. 24 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 yang menyatakan bahwa "Putusan dapat dijatuhkan secara verstek apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan Ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan **bukti permulaan yang cukup**";

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat beralasan dan didukung dengan bukti permulaan yang cukup. Untuk menilai hal tersebut dapat dilihat dari isi gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang dihadirkan oleh Para Penggugat di persidangan sebagaimana pula ketentuan Pasal 283 RBg, Para Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan menghadapkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan, yaitu Saksi Ir. H. M. Amin Affan dan Saksi Zulfahmi;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat harus dipertimbangkan terlebih dahulu *legal standing* dari Para Pihak;

Menimbang bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf selaku orang yang membuat perjanjian jual beli dengan Para Tergugat atas tanah dengan luas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh. Semasa hidupnya untuk melunasi pembayaran jual beli tersebut, Qismullah Yusuf telah melakukan serangkaian tahapan transfer rekening BNI atas nama Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 dan kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2, secara berturut-turut pada tanggal 23 Desember 2015 (*vide* bukti P-2 dan P-3);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ir. H. M. Amin Affan dan Saksi Zulfahmi yang bersesuaian dengan bukti P-6 berupa Penetapan Ahli Waris dari Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh, telah ternyata bahwa

*Hal. 25 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Qismullah Yusuf telah meninggal dunia pada tanggal 16 Juli 2024 karena sakit. Selanjutnya, Alm. Qismullah Yusuf meninggalkan ahli warisnya, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid (istri/Penggugat I), Yunisrina Qismullah Yusuf (anak kandung/Penggugat II), Fitriyani Insanuri Qismullah (anak kandung/Penggugat III), dan Nouval Hayani (anak kandung/Penggugat IV). Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat adalah benar merupakan ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf dan memiliki alas hak untuk melakukan gugatan untuk kepentingan Alm. Qismullah Yusuf pada perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat adalah pihak yang menjual tanah objek perkara *a quo*. Berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 49 tertulis bahwa nama pemegang hak untuk tanah tersebut adalah Ratna Zainuddin dan apabila dikaitkan dengan keterangan Saksi Ir. H. M. Amin Affan serta bukti P-4 dan P-5, Ratna Zainuddin menikah dengan Drs. H. Zainuddin Yahya akan tetapi tidak memiliki seorang anak pun. Ratna Zainuddin telah meninggal dunia pada tanggal 18 April 2003 di Rumah Sakit Glenegles Medan sedangkan Drs. H. Zainuddin Yahya meninggal di Aceh saat musibah tsunami tanggal 26 Desember 2004;

Menimbang bahwa oleh karena dari pernikahan Ratna Zainuddin dengan Drs. H. Zainuddin Yahya tidak memiliki seorang anak pun, maka ahli waris dari Ratna Zainuddin adalah ayah kandungnya, yaitu H. Ismail Ahmad (*vide* bukti P-5). Sedangkan ahli waris dari Drs. H. Zainuddin adalah abang kandungnya, yaitu M. Djamil Yahya (*vide* bukti P-4). Selanjutnya, M. Djamil Yahya dan H. Ismail Ahmad secara bersama-sama menjual tanah objek perkara *a quo* kepada Qismullah Yusuf. Berdasarkan keterangan Saksi Ir. H. M. Amin Affan dan Saksi Zulfahmi dihubungkan dengan bukti P-2 dan P-3, pembayaran atas tanah objek perkara *a quo* telah selesai dilakukan. Namun, sebelum dilakukan proses balik nama, H. Ismail Ahmad meninggal dunia. Berdasarkan keterangan Saksi Ir. H. M. Amin Affan, H. Ismail Ahmad meninggalkan ahli waris atas nama Indra Rahayu BA Binti Haji Ismail Ahmad yang tinggal di Medan. Sedangkan M. Djamil Yahya masih hidup sampai dengan sekarang. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat

Hal. 26 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I dan Tergugat II adalah benar merupakan ahli waris dari pemilik tanah objek perkara, sehingga dapat digugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait pokok gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa sebagai peradilan yang baik, agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas serta untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian yang sesungguhnya, dengan merujuk kepada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzook/check on the spot*) terhadap objek yang dipersengketakan pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025 yang dihadiri oleh Kepala Desa pada pokoknya membenarkan jika objek perkara *a quo* terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh. Kemudian Majelis Hakim melihat di atas objek perkara *a quo* berdiri bangunan ruko dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah Isriati/Drs. Sulaiman
- Selatan : dengan Jalan T. Nyak Arief
- Timur : dengan tanah M. Diah Ali
- Barat : dengan tanah Ainul Mardiah Rasyid

Selanjutnya, hasil dari pemeriksaan setempat tersebut dengan jelas diuraikan dalam lampiran berita acara persidangan perkara *a quo*, hal mana turut pula dipertimbangkan dalam uraian Putusan ini dan dicocokkan dengan bukti P-7 berupa Gambar Situasi yang menunjukkan batas bidang tanah dalam satuan ukuran meter pada tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pula diperoleh fakta bahwa tidak ada pihak lain yang menguasai objek perkara selain dari Para Penggugat yang menguasai dan menempati objek perkara sejak dilakukannya pembelian objek perkara, yakni pada akhir bulan Desember 2015;

*Hal. 27 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli objek perkara yang dilakukan oleh Qismullah Yusuf kepada Tergugat I dan H. Ismail yang merupakan ayah kandung dari Tergugat II telah sah secara hukum? Dan apakah jual beli objek perkara dianggap telah selesai?

Menimbang bahwa syarat sah jual beli tanah berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat yang harus memenuhi asas tunai dan terang, yang akan dijabarkan sebagai berikut.

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika, akan tetapi mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak, dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;

*Hal. 28 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi, yaitu terdiri dari kepala desa/camat dan seseorang dalam wilayah desa tempat terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Menimbang bahwa asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati;

Menimbang bahwa meskipun demikian jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya, yaitu suatu perjanjian yang harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan dalam perkara *a quo*, hubungan hukum antara Qismullah Yusuf selaku pembeli dengan Tergugat I (M. Djamil Yahya) dan ayah kandung Tergugat II (Haji Ismail) selaku penjual merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan ruko dengan luas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, sebagaimana telah disepakati kedua belah pihak pada akhir bulan Desember 2015;

Menimbang bahwa apabila syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diterapkan di dalam perkara *a quo* maka telah memenuhi empat syarat sah perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan Para Pihak: Terdapat persetujuan antara penjual (Tergugat I dan H, Ismail yang merupakan ayah Tergugat II) dan pembeli (Qismullah

*Hal. 29 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Yusuf) untuk melakukan transaksi jual beli atas objek perkara berupa tanah dan bangunan ruko dengan harga yang telah disepakati, jual beli tersebut dilakukan pada akhir bulan Desember tahun 2015 dengan harga yang telah disepakati dengan metode pembayaran bertahap yang diterima oleh Tergugat I dan H. Ismail yang merupakan ayah Tergugat II masing-masing sejumlah Rp750.000.000,00 sehingga jumlah total keseluruhannya adalah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

2. Kecakapan Hukum: Para pihak yang melakukan perjanjian memiliki kecakapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata;
3. Objek yang jelas: Tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli memiliki batas-batas yang jelas serta memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 49 tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar (sekarang wilayah Kota Banda Aceh);
4. Sebab yang halal: Jual beli dilakukan atas dasar perbuatan hukum yang sah, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum;

Menimbang bahwa perjanjian jual beli objek perkara ini telah direalisasikan dengan bukti adanya pembayaran secara penuh oleh Qismullah Yusuf kepada Tergugat I dan H. Ismail yang merupakan ayah dari Tergugat II dengan metode pembayaran bertahap melalui transfer rekening, yang keseluruhannya berjumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I dan H. Ismail tanpa adanya keberatan dan disertai dengan penyerahan fisik tanah serta dokumen sertifikat hak milik kepada Qismullah Yusuf. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata, telah terjadi peralihan hak secara sempurna, karena jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual, sehingga kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah ke tangan pembeli sejak adanya kesepakatan jual beli dan pembayaran lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 49 tanggal 22 Maret 1984 atas nama Ratna Zainuddin yang dikeluarkan

*Hal. 30 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar (sekarang wilayah Kota Banda Aceh) yang telah dicocokkan dengan aslinya, telah dibubuhi meterai dan cap pos (*nazegelen*) yang diberi tanda P-1 merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan “akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”, maka keberadaan sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang bahwa dalam hukum perdata, alat bukti yang dapat digunakan dalam persidangan meliputi bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Salah satu bentuk bukti surat adalah dokumen transaksi keuangan, termasuk formulir kiriman uang, yang dapat membuktikan adanya suatu pembayaran dalam suatu perjanjian, termasuk jual beli tanah;

Menimbang bahwa bukti surat formulir kiriman uang dapat dikategorikan sebagai bukti tertulis yang menunjukkan adanya pengiriman sejumlah uang dari pihak tertentu kepada pihak lain. Dalam konteks ini, formulir kiriman uang yang menunjukkan adanya transfer dana dari Qismullah Yusuf yang merupakan suami/ayah Para Penggugat kepada M. Jamil Yahya dan kepada H. Ismail selaku ahli waris dari Alm. Ratna Zainuddin dan Zainuddin Yahya masing-masing sejumlah Rp750.000.000,00 sehingga jumlah total adalah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dapat menjadi indikasi telah terjadi suatu pembayaran sebagai bagian dari perjanjian jual beli tanah;

Menimbang bahwa dengan demikian bukti surat berupa formulir kiriman uang yang diajukan di persidangan oleh Para Penggugat yang diberi tanda P-2 dan P-3 dapat dikaitkan dengan alat bukti lain yang memperkuat dalil adanya perjanjian jual beli dan pelunasan, maka hal tersebut dapat menjadi dasar hukum yang cukup bagi Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf untuk menuntut pelaksanaan akibat dari adanya perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di lokasi objek sengketa guna memastikan

*Hal. 31 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesesuaian antara dalil yang dikemukakan dalam gugatan dengan kondisi nyata di lapangan. Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dituangkan dalam berita acara, Majelis Hakim menemukan bahwa objek gugatan benar-benar ada dan sesuai dengan yang diuraikan dalam gugatan Para Penggugat. Selain itu, dari hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa objek sengketa saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf, yang telah menempati dan menggunakan tanah serta bangunan tersebut secara terus-menerus sejak transaksi jual beli dilakukan pada akhir bulan Desember 2015;

Menimbang bahwa tidak terdapat keberatan atau penolakan dari pihak ketiga terhadap status kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. Fakta ini semakin menguatkan dalil bahwa tanah dan bangunan tersebut memang telah beralih hak kepemilikannya secara sah kepada Alm. Qismullah Yusuf sebagai pembeli, dan setelahnya menjadi bagian dari harta warisan yang sah bagi Para Penggugat sebagai ahli warisnya;

Menimbang bahwa meskipun seluruh kewajiban pembayaran telah dipenuhi dan penguasaan fisik tanah serta bangunan telah berpindah kepada Alm. Qismullah Yusuf, Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja menolak menandatangani dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama sertifikat hak milik. Tindakan ini bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu, tindakan tersebut juga bertentangan dengan asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata dalam pelaksanaan perjanjian;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPdata mengatur bahwa "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.*" Berdasarkan ketentuan ini, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh pelaku;

*Hal. 32 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Adanya kerugian yang diderita oleh pihak lain;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul;

Menimbang bahwa dalam perkara ini, Tergugat I dan H Ismail yang merupakan ayah kandung Tergugat II telah menerima pembayaran penuh dari Alm. Qismullah Yusuf atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan, namun tetap menolak menandatangani dokumen balik nama sertifikat hak milik yang menjadi hak Para Penggugat sebagai ahli waris. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang akan diuraikan selanjutnya;

Menimbang bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menolak menandatangani dokumen balik nama sertifikat hak milik, meskipun telah menerima pembayaran penuh, merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban untuk melaksanakan segala sesuatu yang telah diperjanjikan, termasuk memfasilitasi proses administrasi pertanahan guna mengalihkan kepemilikan objek sengketa kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah secara sadar menolak menandatangani dokumen balik nama sertifikat hak milik, meskipun mereka mengetahui bahwa pembayaran telah dilakukan secara penuh dan objek sengketa telah dikuasai oleh Para Penggugat sebagai ahli waris Alm. Qismullah Yusuf selama bertahun-tahun. Penolakan ini dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas dan bertentangan dengan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian jual beli yang telah terjadi. Dengan demikian, tindakan Para Tergugat bukan merupakan akibat dari kesalahan administratif atau ketidaktahuan, melainkan tindakan yang dilakukan secara sengaja;

Menimbang bahwa akibat dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat mengalami kerugian berupa ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan yang telah mereka beli secara sah. Hal ini berdampak

*Hal. 33 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada terhambatnya pengurusan sertifikat hak milik, yang berpotensi menghalangi Para Penggugat dalam memanfaatkan dan mengelola aset tersebut secara legal;

Menimbang bahwa kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara langsung disebabkan oleh tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menolak menandatangani dokumen balik nama sertifikat hak milik. Seandainya Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan kewajibannya dengan menandatangani dokumen tersebut, maka Para Penggugat tidak akan mengalami ketidakpastian hukum atas kepemilikan objek sengketa. Oleh karena itu, terdapat hubungan kausal yang jelas antara tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, tindakan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan kerugian nyata bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas maka oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah didukung oleh bukti permulaan yang cukup maka gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum kesatu gugatan Para Penggugat yang memohon agar gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya, karena petitum tersebut berhubungan dengan petitum lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat pada poin kedua yang memohon agar dinyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi beserta bangunan di atasnya yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, adalah milik Para

*Hal. 34 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025, ditemukan fakta bahwa tanah tersebut telah memiliki bangunan berupa ruko di atasnya. Tanah dan bangunan ruko tersebut telah ditempati dan digunakan secara terus-menerus oleh Qismullah Yusuf sejak transaksi jual beli dilakukan pada akhir bulan Desember 2015 dan dilanjutkan oleh ahli warisnya, yaitu Para Penggugat sejak Qismullah Yusuf meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2024. Terhadap penguasaan tanah dan bangunan tersebut tidak terdapat klaim keberatan dari pihak ketiga;

Menimbang bahwa pemeriksaan setempat juga menunjukkan bahwa objek sengketa sesuai dengan yang disebutkan dalam gugatan dan batas-batasnya telah sesuai dengan bukti P-7 berupa Gambar Situasi atas nama Qismullah Yusuf. Selain itu, tidak ditemukan adanya pihak lain yang menguasai objek sengketa sejak dibeli oleh Qismullah Yusuf pada akhir bulan Desember 2015. Maka berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1994, hasil pemeriksaan setempat ini menguatkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat beralasan menurut hukum dan harus dikabulkan, serta tanah sengketa patut dinyatakan sebagai milik sah Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Para Penggugat pada poin ketiga yang memohon agar dinyatakan bahwa bukti pembayaran dengan total sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan berupa:

1. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
2. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

*Hal. 35 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
4. Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

adalah sah dan berkekuatan hukum sebagai alas hak jual beli, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ir. H. M. Amin Affan yang bersesuaian dengan bukti P-2 dan P-3, telah ternyata bahwa Qismullah Yusuf mengirimkan uang dari BNI ke Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6 atas nama M. Jamil Yahya (Tergugat I) sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (*vide* bukti P-2) dan ke Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2 atas nama H. Ismail (ayah kandung Tergugat II) (*vide* P-3) sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang keseluruhannya berjumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang membuktikan adanya suatu pembayaran pembelian objek perkara *a quo* maka petitum gugatan Para Penggugat pada poin ketiga beralasan hukum dan untuk itu haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum keempat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menolak menandatangani dokumen balik nama sertifikat hak milik, meskipun telah menerima pembayaran penuh atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan dari Qismullah Yusuf, telah memenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana telah dipertimbangkan jika tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat berupa ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibeli secara sah, yang berdampak pada terhambatnya pengurusan sertifikat hak milik Para Penggugat dan Para Penggugat terhalang dalam memanfaatkan dan mengelola aset tersebut secara legal Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum keempat beralasan hukum untuk dikabulkan;

*Hal. 36 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



Menimbang bahwa berdasarkan asas kepastian hukum, sertifikat hak milik merupakan alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Oleh karena itu, tindakan Para Tergugat yang menghalangi proses balik nama atau administrasi pertanahan atas objek sengketa bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan berpotensi merugikan hak Para Penggugat sebagai pemilik yang sah;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk menghambat proses balik nama atau administrasi pertanahan, maka setiap bentuk penghalangan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan tindakan yang tidak beralasan dan bertentangan dengan hak Para Penggugat sebagai ahli waris Alm. Qismullah Yusuf. Tindakan tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hak orang lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa setiap tindakan yang merugikan pihak lain menimbulkan kewajiban bagi pelaku untuk mengganti kerugian yang timbul;

Menimbang bahwa jika Para Tergugat tetap menghalang-halangi proses balik nama atau administrasi pertanahan atas objek sengketa, maka Para Penggugat akan terus mengalami ketidakpastian hukum serta kesulitan dalam menggunakan dan mengelola aset tersebut sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum, melindungi hak Para Penggugat, serta menghindari potensi kerugian lebih lanjut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum kelima beralasan hukum untuk dikabulkan, dan Para Tergugat harus dihukum untuk tidak menghalang-halangi Para Penggugat dalam proses balik nama atau pembuatan administrasi pertanahan terkait objek sengketa;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam. Majelis Hakim mempertimbangkan tujuan dari administrasi pertanahan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, agar hak Para Penggugat sebagai ahli waris dapat segera direalisasikan tanpa adanya hambatan akibat ketidaksediaan Tergugat I dan Tergugat II dalam menandatangani dokumen balik nama, maka putusan ini harus dapat berfungsi sebagai dasar hukum yang sah bagi Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

*Hal. 37 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam memproses perubahan kepemilikan sertifikat hak milik atas objek sengketa;

Menimbang bahwa apabila putusan ini tidak dapat digunakan sebagai alas hak dalam proses administrasi pertanahan, maka Para Penggugat akan terus mengalami ketidakpastian hukum dan kesulitan dalam memperoleh pengakuan resmi atas hak mereka terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum keenam beralasan hukum untuk dikabulkan, dan putusan ini harus dinyatakan dapat dipergunakan sebagai alas hak dalam proses balik nama sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum ketujuh, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang dilaksanakan melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Dalam perkara ini, Sertifikat Hak milik Nomor 49 Tahun 1984 atas nama Ratna Zainuddin telah menjadi objek peralihan hak berdasarkan transaksi jual beli yang sah, namun proses balik nama tidak dapat dilakukan akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menolak menandatangani dokumen administratif yang diperlukan. Oleh karena itu, agar Para Penggugat dapat memperoleh haknya secara penuh, diperlukan putusan pengadilan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh untuk memproses perubahan kepemilikan sertifikat hak milik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan asas kepastian hukum dan keadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan ini harus dapat dijadikan dasar guna mencegah sengketa berlarut-larut dan menghindari ketidakpastian hukum bagi Para Penggugat. Oleh karena itu, untuk memastikan implementasi dari putusan ini serta memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ketujuh beralasan hukum untuk dikabulkan, dan oleh karenanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh harus diperintahkan untuk

*Hal. 38 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 49 Tahun 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris Alm. Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani, sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS Bna tanggal 28 Agustus 2024;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah maka terhadap petitum gugatan poin 8 terkait dengan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Tergugat I dan Tergugat II yang besarnya akan ditentukan di dalam amar Putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena petitum-petitum lain telah dikabulkan, maka mengenai petitum gugatan Para Penggugat pada poin kesatu yang memohon mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena telah ternyata Tergugat I dan Tergugat II meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut tidak datang menghadap persidangan dan pula bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh suatu alasan atau halangan yang sah serta gugatan tersebut tidak melawan hukum, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap haruslah dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut patut dan layak dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sebidang tanah dengan luas keseluruhan lebih kurang seluas 374 (tiga ratus tujuh puluh empat) meter persegi beserta bangunan di atasnya yang terletak di Gampong Rukoh, Kecamatan Darussalam, Kota Banda Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Besar), Provinsi Aceh, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

*Hal. 39 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : berbatas dengan tanah Isriati/Drs. Sulaiman
- Selatan : berbatas dengan Jalan T. Nyak Arief
- Timur : berbatas dengan tanah M. Diah Ali
- Barat : berbatas dengan tanah Ainul Mardhiah Rasyid

berkekuatan hukum sebagai milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Qismullah Yusuf;

4. Menyatakan bukti pembayaran dengan total sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan pada petitem angka 2 di atas, yaitu berupa:

- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada Tergugat I atas nama M. Jamil Yahya dengan Nomor Rekening BRI 3972.01.000438.53.6, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Formulir Kiriman Uang BNI dari Qismullah Yusuf kepada ayah kandung Tergugat II atas nama H. Ismail dengan Nomor Rekening Bank Mandiri 105.00.2200220.2, pada tanggal 23 Desember 2015 sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

sah dan berkekuatan hukum sebagai alas hak jual beli;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada petitem angka 2 di atas, merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak menghalang-halangi Para Penggugat dalam proses balik nama atau pembuatan administrasi

Hal. 40 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanahan sehubungan dengan objek tanah yang tersebut pada petitum angka 2 di atas;

7. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan sebagai alas hak untuk proses pembuatan administrasi pertanahan berupa balik nama dari pemegang hak sebelumnya Ratna Zainuddin menjadi pemegang hak atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani atas objek tanah pada petitum angka 2 di atas pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;
8. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Nomor 49 Tahun 1984 atas nama Ratna Zainuddin menjadi atas nama ahli waris dari Qismullah Yusuf, yaitu Ainul Mardhiah Rasyid, Yunisrina Qismullah Yusuf, Fitriyani Insanuri Qismullah, dan Nouval Hayani sesuai dengan Penetapan Ahli Waris Nomor 203/Pdt.P/2024/MS Bna pada tanggal 28 Agustus 2024;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.288.500,00 (satu juta dua ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Senin, tanggal 10 Februari 2025, oleh kami, **Fauzi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Arnaini, S.H., M.H.**, dan **Nelly Rakhmasuri Lubis, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 6 Maret 2025 dengan dihadiri oleh **Yusnita, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Para Penggugat secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banda Aceh pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

d.t.o.

Hal. 41 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Bna

Hakim Ketua,

d.t.o.



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

**Arnaini, S.H., M.H.**

**Fauzi, S.H., M.H.**

d.t.o.

**Nelly Rakhmasuri Lubis, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

d.t.o.

**Yusnita, S.H.**

Perincian biaya:

|                                                                    |   |    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---|----|---------------|
| 1. Pendaftaran                                                     | : | Rp | 30.000,00;    |
| 2. ATK                                                             | : | Rp | 75.000,00;    |
| 3. Panggilan                                                       | : | Rp | 213.500,00;   |
| 4. PNBP Panggilan                                                  | : | Rp | 20.000,00;    |
| 5. Pemeriksaan Setempat                                            | : | Rp | 930.000,00;   |
| 6. PNBP Cabut                                                      | : | Rp | 0,00;         |
| 7. Redaksi                                                         | : | Rp | 10.000,00;    |
| 8. Meterai                                                         | : | Rp | 10.000,00;    |
| Jumlah                                                             | : | Rp | 1.288.500,00; |
| (satu juta dua ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah) |   |    |               |

Hal. 42 dari 42 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)