



PUTUSAN
Nomor 37/Pdt.G/2023/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:

CHARMOINI BIN RAMLI SARONG, Umur 50 tahun, Agama Islam, warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, Tempat Tinggal di Gampong Lam Sie, Kecamatan Kuta Cot Glie, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JALALUDDIN MOEBIN, S.H.**, dk Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Konsultan Hukum **JALALUDDIN MOEBIN, S.H., NAJMUDDIN, S.H. & PARTNERS**, yang beralamat di Jln. Tandi Lt. II No. 9, Ateuk Munjeng Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- JAFARUDDIN HUSIN**, Umur 65 Tahun, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, Tempat Tinggal di Jalan Sumber Alam Nomor 14, Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIFIN, S.H.**, dk Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "AWIN & REKAN" yang beralamat di Jalan Wedana No. 160 Desa Mibo Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 023/SKK/KH.AW/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- ZULKIFLI UBIT**, Umur 57 Tahun, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Dusun Diwai Makam Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH**, beralamat di Jalan Ir. H. Mohd. Thaher, Gampong Lueng Bata, Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Awwaluddin Marza, S.H., M.Kn.** (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Hal. 1 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh) dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 356/Sku-11.71.MP.02.01/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 21 Agustus 2023 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah salah seorang Ahliwaris dari Alm. Ramli Sarong yang telah meninggal dunia pada 1 Maret 2003 di Gampong Lambaro Skep, Dusun Diwai Makam, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh;
2. Bahwa, meninggal dunia Alm. Ramli Sarong (ayah Penggugat) ada meninggalkan sepetak tanah seluas \pm 2051 m² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan saluran air;-
 - Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);-
 - Selatan berbatas dengan saluran air;-
 - Barat berbatas dengan saluran air.-
3. Bahwa, ayah Penggugat memperoleh tanah tersebut adalah dari pemberian ayahnya (kakek Penggugat) bernama Sarong, dan sampai sekarang ini masih merupakan budel warisan ayah Penggugat yang belum dibagi atau difaraidhkan kepada Para Ahliwarisnya;
4. Bahwa, kakek Penggugat bernama Sarong memiliki beberapa harta yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, antara lain sepetak tanah objek sengketa seluas 2.051 m² yang semasa hidupnya telah diberikan kepada anaknya Ramli Sarong (ayah Penggugat) dan sepetak tebat ikan seluas \pm 10.500 m², tebat ikan tersebut oleh Sarong (kakek Penggugat) juga diserahkan pada Ramli Sarong (ayah Penggugat) untuk dikelolanya, sebagai tempat mata pencahariannya;-
5. Bahwa, sekira tahun 1987 kakek Penggugat (Sarong) bersama-sama dengan ayah Penggugat menjual tebat ikan yang dikelola oleh ayah

Hal. 2 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Penggugat seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$ kepada Bakri Ibrahim, dan terakhir tanah tebat ikan tersebut oleh ahli waris Bakri Ibrahim telah dijual kepada Tergugat I;

6. Bahwa, selang beberapa tahun setelah kakek Penggugat menjual tebat ikan miliknya tersebut kepada Bakri Ibrahim, timbul gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh yang diajukan oleh Zuariah binti T.M. Jam selaku Penggugat yang diajukan terhadap Sarong dkk, yaitu dalam Perkara Nomor : 1/Pdt.G/1992/PN-BNA. Zuariah binti T.M. Jam selaku Penggugat mengaku bahwa tebat ikan seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$ yang dijual oleh Sarong (kakek Penggugat) bersama ayah Penggugat kepada Bakri Ibrahim tersebut disebutkan miliknya, dengan menggugat seluruh harta Kakek Penggugat termasuk objek sengketa sebidang tanah seluas 2051 M² sebagaimana tersebut dalam posita poin 2 di atas yang telah diberikan oleh Kakek Penggugat kepada ayah Penggugat, di dalam gugatannya Zuariah Binti TM. Jam mendalilkan luas tanah objek sengketa adalah seluas 16.274 m², dengan alasan disebutkan oleh Zuariah (Penggugat) bahwa tanah milik Kakek Penggugat tersebut adalah miliknya yang diserahkan kepada Kakek Penggugat sebagai pihak yang mengelola, sehingga Zuariah Binti TM. Jam sangat keberatan karena Kakek Penggugat bernama Sarong telah menjual sebagian tanah miliknya tersebut seluas 10.500 M² kepada Bakri Ibrahim, padahal tanah tebat ikan yang dijual oleh Sarong kepada Bakri Ibrahim seluas 10.500 M² tersebut adalah tanah milik Sarong (kakek Penggugat) sendiri, yang tidak ada hubungannya dengan Zuariah Binti TM. Jam;

7. Bahwa, dalam perkara Nomor 1/Pdt.G/1992/PN-Bna yang diajukan oleh Zuariah Binti TM. Jam tersebut, yang menjadi pihak Tergugat adalah:

- Sarong (Kakek Penggugat) sebagai Tergugat I selaku Penjual tanah kepada Bakri Ibrahim;
- Ramli Sarong (ayah Penggugat) sebagai Tergugat II juga selaku Penjual tanah kepada Bakri Ibrahim;
- Bakri Ibrahim sebagai Tergugat III, selaku Pembeli tanah seluas 10.500 M²;
- Camat Kecamatan Kuta Alam, sebagai Tergugat IV, selaku PPATS Pembuat Akta Jual Beli tanah seluas 10.500 M²;-
- Kepala Desa Lambaro Skep, Kec. Kuta Alam sebagai Tergugat V selaku Pihak yang membuat Surat Keterangan Tanah.

8. Bahwa, Perkara Nomor: 1/Pdt.G/1992/PN-Bna yang diajukan oleh Zuariah Binti TM. Jam tersebut telah diputus:

Hal. 3 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ditingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan putusannya Nomor: 1/Pdt.G/1992/PN-Bna dengan amar Menolak gugatan Penggugat tersebut;-
- Ditingkat Banding oleh Pengadilan Tinggi Aceh dengan putusannya Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh, dengan amar mengabulkan gugatan Penggugat Zuariah Binti TM. Jam tersebut untuk sebagian;-
- Ditingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung RI, dengan Putusannya Reg. Nomor : 906 K/PDT/1994, dengan amar putusan Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 25/Pdt/1993/PT-Aceh dan Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

Sehingga secara hukum terbukti objek gugatan Penggugat Zuariah Binti TM. Jam sebagai mana diuraikan dalam gugatannya adalah tidak benar dan jual beli Tebat Ikan seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$ antara Kakek Penggugat dengan Bakri Ibrahim adalah sah, demikian pula jual beli Tebat Ikan seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$ oleh ahli waris Bakri Ibrahim kepada Tergugat I adalah sah, sehingga terhadap tanah tersebut oleh Tergugat I saat ini telah memperoleh Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh atas nama Tergugat I, dan oleh Tergugat I di atas tanah tersebut telah membangun Restoran yang bernama Kuala Village;-

9. Bahwa, berdasarkan uraian gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, secara hukum jelas sudah Bakri Ibrahim telah tidak memiliki hubungan apapun lagi dalam perkara tersebut, karena terhadap tanah miliknya yang dibeli dari Kakek Penggugat bernama Sarong seluas 10.500 m^2 setelah Bakri meninggal dunia telah dijual oleh Ahliwarisnya kepada Tergugat I, sementara terhadap sisa tanah dari jumlah luas yang digugat oleh Zuariah Binti TM. Jam seluas 2.051 M^2 , adalah merupakan milik peninggalan/budel warisan ayah Penggugat yang belum difaraildihkan;-

10. Bahwa, sekira tahun 2016 tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata terhadap tanah objek perkara yang merupakan budel warisan ayah Penggugat (Alm. Ramli Sarong) seluas 2.051 m^2 tersebut telah dijual oleh Syafrudin (anak kandung Zuariah Binti TM. Jam) kepada Tergugat I dan Tergugat II, untuk Tergugat I seluas 1.729 m^2 dan untuk Tergugat II seluas 322 m^2 dan oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah membeli tanah objek sengketa milik ayah Penggugat (Ramli Sarong) dari Syarifudin langsung melakukan pendaftaran Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat III), sehingga karena Penggugat tidak mengetahuinya, proses penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh

Hal. 4 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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)



Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa Budel Warisan Ayah Penggugat (Ramli Sarong) tersebut berjalan lancar hingga terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 m² atas nama

Tergugat I (Jafaruddin Husin) dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan saluran Air;-
- Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I;-
- Selatan berbatas dengan tanah Tergugat II;-
- Barat berbatas dengan Saluran Air;-

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 seluas 322 m² atas nama

Tergugat II (Zulkifli Ubit) dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan tanah Tergugat I;-
- Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I;-
- Selatan berbatas dengan Saluran Air;-
- Barat berbatas dengan saluran Air.-

11. Bahwa, Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti TM. Jam, menjual tanah objek sengketa budel warisan ayah Penggugat yang belum difaraidkan tersebut, karena menganggap tanah tersebut adalah tanah milik ibunya Almh. Zuariah Binti TM. Jam, karena berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh perkara tersebut dimenangkan oleh ibunya, dan saat itu Syafrudin tidak mengetahui bahwa sudah ada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994, yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh yang menolak gugatan Penggugat Zuariah Binti TM. Jam untuk seluruhnya;-

12. Bahwa, pada awal tahun 2018 setelah Camat Kecamatan Kuta Alam mengetahui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 yang menolak gugatan Zuariah Binti TM. Jam, oleh Camat Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh selaku PPATS yang memproses Akta Jual Beli antara Syafrudin dengan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa milik budel warisan Ayah Penggugat (Ramli Sarong), langsung memanggil Tergugat I, Tergugat II selaku Pembeli dan Syafrudin selaku Penjual untuk menyampaikan isi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut dan sekaligus Camat Kecamatan Kuta Alam saat itu menyebutkan bahwa jual beli tersebut adalah keliru;-

13. Bahwa, Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti TM. Jam, setelah mengetahui isi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut, langsung di depan Camat Kecamatan Kuta Alam mengakui kesalahannya telah keliru menjual tanah yang bukan miliknya, melainkan milik Ramli Sarong (Ayah Penggugat), sehingga saat itu pula Syafrudin membatalkan jual beli tanah objek sengketa milik budel warisan ayah Penggugat yang dijual kepada

Hal. 5 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan kepada Tergugat II tersebut dan berjanji akan mengembalikan uang jual beli tanah tersebut kepada Tergugat I dan kepada Tergugat II, sehingga pada tanggal 8 Maret 2018 oleh Syafrudin mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I sejumlah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan kepada Tergugat II sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di hadapan Camat Kecamatan Kuta Alam dengan membuat Berita Acara pengembalian uang tanggal 8 Maret 2018 dan juga dibuat kwitansi/tanda terima;-

14. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II setelah menerima pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa milik budel warisan ayah Penggugat tersebut dari Syafrudin, Tergugat I dan Tergugat II tidak sempat mengembalikan Sertipikat Hak Milik yang telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa kepada Syafrudin, sehingga sampai saat ini Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah objek sengketa milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tersebut masih dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat tidak dapat menguasai tanah objek sengketa milik budel warisan ayah Penggugat tersebut karena Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II, serta atas penjelasan Tergugat III kepada Penggugat bahwa, tanah objek sengketa yang merupakan budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat I dan Tergugat II, dan sesuai PP. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, siapa yang namanya tertera dalam sertifikat itulah pemiliknya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini;

15. Bahwa, Penggugat telah beberapa kali menjumpai Tergugat I dan Tergugat II guna untuk membicarakan penyelesaian terhadap tanah objek sengketa milik budel warisan ayah Penggugat tersebut yang terdaftar hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat I dan Tergugat II mengatakan akan mengembalikan Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Nomor: 10636 atas nama Tergugat II kepada Syafrudin selaku Penjual, karena Tergugat I dan Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari Syafrudin, sehingga pertemuan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai tanah objek sengketa milik budel warisan Ayah Penggugat tersebut tidak membuahkan hasil;-

Hal. 6 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



16. Bahwa, sesungguhnya alasan Tergugat I dan Tergugat II yang bersikeras akan tetap mengembalikan Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik Budel Warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tersebut kepada Syafrudin, kendatipun Tergugat I dan Tergugat II selain telah menerima pengembalian uang jual beli tanah tersebut dari Syafrudin (penjual), Tergugat I dan Tergugat II juga mendengar langsung dari Syafrudin disaat Syafrudin mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa, dimana Syafrudin menyebutkan bahwa ia sudah keliru menjual tanah yang bukan miliknya akan tetapi milik Ramli Sarong (Ayah Penggugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum dan telah merugikan Penggugat dan Para Ahliwaris dari Alm. Ramli Sarong lainnya, karena tidak dapat menguasai tanah objek sengketa (budel warisan Alm. Ramli Sarong) tersebut, oleh karena itu cukup beralasan hukum bagi Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan objek sengketa yang merupakan budel Alm. Ayah Penggugat (Ramli Sarong) kepada para ahli warisnya melalui Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari ikatan apapun dari pihak ketiga lainnya;

17. Bahwa, Tergugat III selaku Pejabat yang mengeluarkan dan/atau yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10637 atas nama Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 atas nama Tergugat II, setelah mengetahui peristiwa jual beli dan pembatalan jual beli dengan mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa oleh Syafrudin kepada Tergugat I dan II, seharusnya Tergugat III dapat melakukan penarikan kembali ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut, namun Tergugat III tetap menyebutkan tidak bisa kecuali ada putusan Pengadilan untuk itu, sehingga cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan ini dan memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10637 atas nama Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 atas nama Tergugat II atas tanah objek sengketa Milik Budel Warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tidak sah dan tidak berharga;-

18. Bahwa, Penggugat sangat khawatir Tergugat I dan Tergugat II tidak akan mentaati atau menjalankan isi Putusan dalam perkara ini nantinya, sehingga melalui Gugatan ini Penggugat memohon agar menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang Paksa (Dwang Soom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila

Hal. 7 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Tergugat I dan II lalai dalam menjalankan isi Putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak Putusan telah berkekuatan hukum tetap;-
19. Bahwa, timbulnya perkara ini diakibatkan oleh ulah dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bersedia menyerahkan tanah objek sengketa kepada ahli waris Alm. Ramli Sarong dan Tergugat III tidak melakukan penarikan ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa atas nama Tergugat I dan II, maka mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya secara tanggung renteng.

Berdasarkan uraian dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh, untuk berkenan memanggil kami kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat, guna diperiksa dan diadili perkara ini dan akhirnya berkenan pula memberikan putusan berbunyi demi hukum sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-
2. Menyatakan tanah objek sengketa sebidang tanah seluas 2.051 M² terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan Saluran Air;-
 - Timur berbatas dengan tanah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I)
 - Selatan berbatas dengan Saluran Air;-
 - Barat Berbatas dengan Saluran Air;-Adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 10637 atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan tanah seluas 1.729 m² dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan saluran Air;-
 - Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I;-
 - Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II;-
 - Barat berbatas dengan Saluran Air;-Adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 atas nama Zulkifli Ubit (Tergugat II) dan tanah seluas 322 m² dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;
 - Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I;
 - Selatan berbatas dengan saluran air;
 - Barat berbatas dengan saluran air;Adalah perbuatan melawan hukum

Hal. 8 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



5. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II atas tanah objek sengketa Milik Budel Warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tidak sah dan tidak berharga;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai objek sengketa yang merupakan milik/budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) untuk menyerahkannya kepada Para Ahli Waris Alm. Ramli Sarong dalam hal ini melalui Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang Soom) senilai Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat III masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Tergugat II hadir sendiri ke persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban, pada pokoknya sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *error in persona*. Alasan hukumnya adalah sebagai berikut:

Hal. 9 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Bahwa risalah gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *error in persona* dalam bentuk kualifikasi *in person*, karena risalah gugatan Penggugat menempatkan Jafaruddin Husin selaku Tergugat I yang secara hukum tidak ada hubungan hukum keperdataan dengan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 mensyaratkan bahwa :
“...Syarat materiil dari pada gugatan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan persidangan adalah adanya hubungan hukum dan perselisihan hukum”;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas semakin memperjelas bahwasanya gugatan Penggugat yang menempatkan Jafaruddin Husin sebagai Tergugat I padahal Jafaruddin Husin tidak punya hubungan hukum dan perselisihan hukum dengan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil;
- Bahwa faktanya Tergugat I dalam memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi semua prosedur dan tata cara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dengan cara membeli tanah tersebut dari Syafrudin selaku pemilik tanah sebelumnya yang mana tanah tersebut diperoleh Syafrudin dari warisan orang tuanya yang di dapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam. Sehingga berdasarkan hal itu, maka telah nyata tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan lah boedel warisan dari Alm. Ramli Sarong.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *error in persona* maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*)

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat. Dasar alasannya adalah sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa di dalam dalil posita gugatannya, Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam telah membatalkan jual beli tanah objek sengketa dengan cara mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa

Hal. 10 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



kepada Tergugat I sejumlah Rp. 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Merujuk pada dalil posita gugatan Penggugat tersebut (**jika dalil posita gugatan Penggugat tersebut benar**), maka secara hukum bukan Penggugat yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mengajukan gugatan terhadap pengembalian tanah objek sengketa dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 M² atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I), melainkan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam. Hal ini dikarenakan Tergugat I hanya melakukan hubungan hukum keperdataan dengan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam, bukan dengan Penggugat. Sehingga berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

2.2. Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, (M. Yahya Harahap; S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata (Hal. 111-136)). **Faktanya sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan gugatan atas tanah objek sengketa *a quo* dalam perkara yang tercatat dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2018/PN-Bna di Pengadilan Negeri Banda Aceh**, dimana dalam putusan perkara tersebut Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 35, sebagai berikut:

*"...bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa pada awalnya tanah milik Kakek/Ayah Para Penggugat seluruhnya ± 13.242 M² dan merupakan bagian dari tanah seluas 16.274 M² yang digugat pihak lain/Penggugat (Zuriah Binti TM. Jam) dalam perkara Nomor 1/Pdt.G/1992/PN Bna, dimana dalam tanah 16.274 M² termasuk pula tanah milik suami Tergugat I/ayah Para Tergugat 2 sd. 7 seluas 3.032 M², sehingga sisa tanah seluas ± 2.742 M² atau objek sengketa dalam perkara *a quo*, merupakan sisa boedel warisan kakek/ayah Penggugat yang belum dibagi adalah dalil yang tidak beralasan hukum, karena tidak ada suatu alat buktipun*

Hal. 11 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



baik surat maupun saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang membuktikan bahwa objek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah sisa boedel warisan kakek/ayah Para Penggugat yang belum dibagi.”

2.3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tanah objek sengketa merupakan sisa boedel warisan peninggalan milik Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994, maka dapat Tergugat I tanggapi hal itu sama sekali tidak benar. Karena amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 tersebut tidak menyatakan bahwasanya tanah seluas \pm 2051 M² yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Alm. Sarong atau Alm. Ramli Sarong.

Berdasarkan uraian tersebut di atas telah nyata bahwasanya Penggugat selaku ahli waris Sarong dan Ramli bin Sarong tidak mempunyai dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa dan juga tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* dan berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*).

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan sekira tahun 2016 Syafrudin (anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam) menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut, maka sudah sepatutnya Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam yang bertindak sebagai penjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga harus turut dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*.

Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan tanah yang disengketakan oleh Penggugat tersebut.

Hal. 12 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Demikian pula dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsi di atas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap eksepsi di atas merupakan satu bagian yang tidak pisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil sebagaimana tertuang dalam posita gugatan Penggugat pada poin 2, poin 3 dan poin 4, karena sama sekali tidak benar Alm. Ramli Sarong (ayah Penggugat) ada meninggalkan sepetak tanah seluas $\pm 2051 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh yang sampai sekarang ini masih merupakan boedel warisan yang belum dibagi atau difaraidhkan kepada para ahli warisnya, melainkan fakta yang sebenarnya adalah di dalam sepetak tanah seluas $\pm 2051 \text{ M}^2$ yang diakui secara sepihak oleh Penggugat dalam dalil posita gugatannya tersebut, ada sebahagian tanah milik Tergugat I seluas 1.729 M^2 yang telah Tergugat I beli dari Syafrudin, yang mana tanah seluas 1.729 M^2 tersebut diperoleh Syafrudin dari warisan orang tuanya yang bernama Almh. Zuriyah yang di dapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam;

Hal. 13 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



3. Bahwa tentang dalil posita gugatan Penggugat pada poin 5 dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut, bahwa benar tanah tebat ikan seluas 10.500 M² tersebut telah dijual oleh Sarong dan Ramli Sarong kepada Bakri Ibrahim pada tahun 1987, dan setelah itu tanah tebat ikan seluas 10.500 M² tersebut oleh ahli waris Alm. Bakri Ibrahim telah dijual secara sah kepada Tergugat I.

Bahwa di dalam Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor: 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 yang dibuat oleh Ramli Sarong (ayah Penggugat) yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Dusun Dawai Makam Desa Lambaro Skep sekaligus juga sebagai penjual tebat ikan seluas 10.500 M² tersebut kepada Bakri Ibrahim, yang mana di dalam Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor: 13-III/L.S/87 tersebut menerangkan bahwa tanah tebat ikan seluas 10.500 M² berbatasan langsung di sebelah barat dengan tanah milik M. Jam (tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*) dan saluran air.

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor: 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 yang dibuat oleh Ramli Sarong serta turut ditandatangani pula oleh Kepala Desa Lambaro Skep, telah nyata bahwasanya Ramli Sarong (ayah Penggugat) pun telah mengakui di sebelah barat tanah tebat ikan seluas 10.500 M² yang dijual oleh Ramli Sarong kepada Bakri Ibrahim pada tahun 1987 tersebut, berbatasan langsung dengan tanah M. Jam yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Sehingga dapat disimpulkan bahwasanya Ramli Sarong dan Kepala Desa Lambaro Skep yang pada saat itu (tahun 1987) dijabat oleh Idris Hasyim telah mengakui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dahulunya (pada tahun 1987, saat surat keterangan tersebut dibuat) adalah milik M. Jam. Namun yang anehnya adalah, Charmoini selaku Penggugat dalam perkara *a quo* yang merupakan anak dari Ramli Sarong malah menyangkal pernyataan ayahnya tersebut dengan menggugat kepemilikan tanah objek sengketa yang diakuinya seolah-olah adalah sebagai boedel warisan dari ayahnya (Ramli Sarong), padahal faktanya ayahnya sendiri telah menyatakan di dalam Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor: 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 tersebut bahwasanya tanah objek sengketa dalam perkara ini dahulunya adalah tanah milik M. Jam. Sehingga berdasarkan fakta tersebut telah membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dari dulunya adalah tanah milik M. Jam, dan kemudian oleh M. Jam tanah tersebut diwariskan

Hal. 14 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



secara turun-temurun kepada anak dan cucunya yaitu Syafrudin yang merupakan anak dari Zuriah dan cucu dari M. Jam dan hingga akhirnya Syafrudin menjual sebagian dari tanah tersebut seluas 1.729 M² kepada Tergugat I dengan dokumen-dokumen yang sah, baik itu Data Fisik dan Data Yuridis hingga dapat diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 M² atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat III).

4. Bahwa tentang dalil sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan Penggugat pada poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9 adalah sama sekali tidak benar. Dapat Tergugat I tanggapi, bahwa fakta yang sebenarnya adalah gugatan dalam Perkara Nomor: 1/Pdt.G/1992/PN-BNA yang diajukan oleh Zuriah binti M. Jam terhadap Sarong dkk tidak ada sangkut-pautnya dengan tanah objek sengketa dalam perkara ini, karena yang diperkarakan oleh Zuriah binti M. Jam dalam gugatannya adalah sebatas tentang proses penjualan tebat ikan seluas 10.500 M² yang dijual sekira tahun 1987 oleh Sarong (kakek Penggugat) dan Ramli Sarong (ayah Penggugat) kepada Bakri Ibrahim. Bahwa ditolaknya gugatan Zuriah binti M. Jam itu dikarenakan bukti-bukti yang diajukan Zuriah selaku Penggugat dalam perkara tersebut tidak cocok dengan posita gugatannya, sebab dalam bukti P-1 disebutkan ada beberapa bidang tanah berupa kebun dan tanaman kelapa di atasnya, sedangkan dalam posita gugatan disebutkan dengan jelas bahwa objek sengketa adalah berupa tanah empang (kolam ikan) (vide halaman 10), selanjutnya Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 25/Pdt/1993-PT. Aceh yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No. 1/Pdt/1992/PN Bna tersebut yang oleh Mahkamah Agung dinilai tepat dan benar, dan Mahkamah Agung mengadili sendiri dengan amarnya sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat asal membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Walaupun demikian, ditolaknya gugatan Zuriah Binti M. Jam tersebut bukan lantas dengan serta-merta tanah seluas 16.274 M² yang didalilkan sebagai milik Zuriah binti M. Jam dalam gugatannya tersebut secara *de jure* telah menjadi milik Sarong dan Ramli Sarong. Selain itu di dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 sebagaimana tersebut di atas juga tidak ada menyatakan bahwa tanah

Hal. 15 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Sarong dan Ramli Sarong.

Bahwa faktanya tentang dalil posita gugatan Penggugat pada poin 9 yang pada pokoknya menyatakan “...terhadap sisa tanah dari jumlah luas yang digugat oleh Zuariah Binti TM. Jam seluas 2.051 M², adalah merupakan milik Peninggalan/budel warisan ayah Penggugat yang belum difaraidhkan”, **adalah dalil yang tidak beralasan hukum karena tidak dapat dibuktikan**, hal ini terbukti dengan ditolak seluruhnya gugatan Charmoini yang merupakan Penggugat dalam perkara a quo dan juga selaku salah seorang Penggugat dalam perkara yang tercatat dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna, dimana dalam putusan perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 24 Oktober 2018 Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 35 putusan tersebut sebagai berikut:

“...bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa pada awalnya tanah milik Kakek/Ayah Para Penggugat seluruhnya ± 13.242 M² dan merupakan bagian dari tanah seluas 16.274 M² yang digugat pihak lain/Penggugat (Zuariah Binti TM. Jam) dalam perkara Nomor 1/Pdt.G/1992/PN Bna, dimana dalam tanah 16.274 M² termasuk pula tanah milik suami Tergugat I/ayah Para Tergugat 2 sd. 7 seluas 3.032 M², sehingga sisa tanah seluas ± 2.742 M² atau objek sengketa dalam perkara a quo, merupakan sisa boedel warisan kakek/ayah Penggugat yang belum dibagi **adalah dalil yang tidak beralasan hukum, karena tidak ada suatu alat buktipun baik surat maupun saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang membuktikan bahwa objek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah sisa boedel warisan kakek/ayah Para Penggugat yang belum dibagi.**”

5. Bahwa tentang dalil sebagaimana tertuang dalam posita gugatan Penggugat pada poin 10, poin 11, poin 12, poin 13, poin 14, poin 15 dan poin 16 sama sekali tidak benar, karena faktanya objek sengketa seluas 1.729 M² yang Tergugat I beli dari Syafrudin adalah merupakan hak milik dari Syafrudin yang diperolehnya dari warisan orang tuanya yang di dapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. M. Jam, dan kemudian setelah tanah tersebut menjadi hak milik Syafrudin, maka oleh Syafrudin tanah tersebut dijual kepada Tergugat I sehingga dengan demikian Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.729 M² yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini berhak untuk melakukan

Hal. 16 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



pendaftaran Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Dan oleh karena Tergugat I membeli tanah seluas 1.729 M² tersebut secara benar dan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka pengajuan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa dapat dinyatakan telah melengkapi segala syarat (baik itu Data Fisik dan Data Yuridisnya), sehingga secara hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 M² atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat III) telah sah menurut hukum.

Bahwa jika pun benar telah terjadi pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa seluas 1.729 M² oleh Syafrudin kepada Tergugat I (sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat poin 13), maka tidak lantas membuat Penggugat menjadi berhak atas tanah seluas 1.729 M² tersebut, karena persoalan jual beli dan pengembalian uang jual beli tanah tersebut adalah hubungan hukum keperdataan antara Tergugat I dengan Syafrudin, dimana Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mencampuri perihal tersebut kecuali Syafrudin secara langsung.

6. Bahwa tentang dalil posita gugatan Penggugat pada poin 17 dan poin 18 sama sekali tidak benar. Dapat Tergugat I tanggapi bahwa tindakan Tergugat III yang tidak melakukan penarikan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I sudah sangat tepat, dikarenakan Tergugat III tidak dapat melakukan penarikan atas sertipikat hak milik yang dalam proses penerbitannya telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku.

7. Bahwa tentang dalil posita gugatan Penggugat pada poin 19 dan poin 20 dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada dalil yang tidak beralasan hukum dan fakta yang keliru, maka sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, peristiwa dan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat I sampaikan dalam Jawaban perkara *a quo*, Tergugat I mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

A.

DALAM EKSEPSI:

Hal. 17 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Jawaban, pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa, benar sepengetahuan Tergugat II Penggugat adalah salah seorang Ahliwaris dari Alm. Ramli Sarong;
2. Bahwa benar, Tergugat ada menguasai sebidang tanah seluas 322 M², yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan tanah Jafaruddin (Tergugat I);
 - Timur berbatasan dengan tanah Jafaruddin (Tergugat I);
 - Selatan Berbatasan dengan Saluran Air;
 - Barat berbatasan dengan Saluran Air.
3. Bahwa, tanah tersebut Tergugat II beli dari Sdr. Syafrudin (cucu M. Jam) dan sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 yang dikeluarkan oleh Tergugat III, atas permohonan Tergugat II;
4. Bahwa, benar Tergugat II membeli tanah objek sengketa dalam waktu bersamaan dengan Tergugat I, dimana Tanah Objek sengketa merupakan satu kesatuan, cuma sebagian besar dibeli oleh Tergugat I yaitu seluas 1.729 M², sementara sisanya seluas 322 M² Tergugat II yang membeli dari Sdr. Syafrudin (Cucu M. Jam) dan setelah penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Camat PPATS Kec. Kuta Alam, selanjutnya Tergugat II yang mengurus permohonan Sertipikat Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh termasuk atas nama Tergugat I;
5. Bahwa benar, sekira tahun 2018 Tergugat II dan Tergugat I secara bersama-sama termasuk Sdr. Syafrudin dipanggil oleh Camat Kecamatan Kuta Alam, sebagai Pihak Pejabat Pembuat Akta Jual Beli tanah objek sengketa, dimana dalam pertemuan tersebut oleh Camat Kuta Alam menyatakan bahwa ke 2 (dua) Akta Jual Beli terhadap tanah objek sengketa itu bermasalah, karena tanah objek jual beli tersebut termasuk bagian objek

Hal. 18 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



perkara yang diajukan oleh Ibu Kandung Syafrudin bernama Zuariah yang menggugat Sarong (kakek Penggugat), Ramli Sarong (Ayah Penggugat) dan Bakri yang disebutkan objek sengketa merupakan tanah peninggalan ayahnya bernama M. Jam, namun saat itu katanya sudah ada Putusan Mahkamah Agung RI yang menolak Permohonan Kasasi dari Ibu Zuariah (ibu kandung Syafrudin);

6. Bahwa benar, dalam pertemuan tersebut Camat menyebutkan bahwa Syafrudin bukanlah pemilik tanah tersebut dan juga bukan tanah milik Ibunya berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tersebut, sehingga Camat mengharapkan adanya penyelesaian agar tidak timbul kasus pidana, sehingga saat itu pula Pihak Penjual tanah yaitu Syafrudin menyampaikan permohonan maafnya atas kekeliruan dalam jual beli tanah objek sengketa serta Syafrudin seketika itu pula mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa yang bukan milik Syafrudin tersebut baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;

7. Bahwa benar, saat terjadi Pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa oleh Syafrudin kepada Tergugat I dan Tergugat II oleh pak Camat ada membuat surat tanda terima pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa tersebut dan pihak Camat turut sebagai saksi, namun saat itu kami Tergugat I dan Tergugat II tidak membawa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut, sehingga dengan telah dikebalikan uang tersebut Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak mengelola lagi tanah tersebut sampai saat ini;

8. Bahwa benar, Tergugat I dan Tergugat II sepakat akan mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Pihak Syafrudin sebagai Penjual tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II, namun Pihak Syafrudin tidak pernah ketemu lagi, terakhir Tergugat dengar informasi bahwa Syafrudin telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahliwarisnya, bahkan Tergugat I dan Tergugat II sempat ingin menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah objek segketa yang telah dikembalikan uangnya tersebut pada Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh) namun Pihak Tergugat III menyebutkan mereka tidak dapat menerima hal tersebut, terakhir Tergugat I dan Tergugat II juga sempat menjumpai Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut namun Ketua Pegadilan Negeri Banda Aceh juga tidak bisa menerima Sertipikat tersebut, sehingga dengan adanya Gugatan dalam perkara ini Tergugat II secara tegas menyebutkan tidak menaruh keberatan untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang bukan merupakan hak Tergugat II lagi karena telah dikembalikan uang jual

Hal. 19 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



beli tersebut, serta akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 atas nama Tergugat II melalui persidangan perkara ini;

9. Bahwa benar, disamping uang jual beli tanah objek sengketa tersebut telah dikembalikan pada Tergugat II, Tergugat II juga sempat mempelajari perkara Perdata yang diajukan oleh Ibu Zuariah (ibu kandung Syafrudin) tersebut, dan benar jika Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Putusannya Nomor : 906 K/PDT/1994 yang menolak Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, serta menolak Gugatan Penggugat Zuariah Binti M. Jam tersebut, sehingga Tergugat II secara tegas menyatakan dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut.

Berdasarkan uraian Jawaban Tergugat II tersebut di atas, maka bersama ini pula Tergugat II memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang Mulia yang menangani perkara ini untuk dapat memberikan Putusan dalam perkara ini, berbunyi demi hukum sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan Jawaban, pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara nomor 37/Pdt.G/2023/PN-BNA mengandung cacat formil. Hal yang menjadi dasar Tergugat III menyampaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap dimana Penggugat pada posita 13 mendalilkan bahwa Syafaruddin anak Almh. Zuariah Binti TM Jam (penjual) setelah mengetahui isi putusan Mahkamah Agung RI tersebut, langsung di depan Camat Kuta Alam mengakui kesalahannya telah keliru menjual tanah yang bukan miliknya, melainkan milik Ramli Sarong (Ayah Penggugat), sehingga saat itu pula Syafaruddin membatalkan jual beli terhadap objek sengketa milik boedel waris Ayah Penggugat yang dijual pada Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan berjanji akan mengembalikan uang jual beli tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga pada tanggal 8 Maret 2018 oleh Syafaruddin

Hal. 20 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I sejumlah Rp. 605.150.000 (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan kepada Tergugat II sejumlah Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) di hadapan Camat Kuta Alam dengan membuat Berita Acara pengembalian uang tanggal 8 Maret 2018 dan juga dibuat kwitansi atau tanda terima.

Bahwa berdasarkan posita 13 tersebut sudah sepatutnya Syafaruddin dan Camat Kuta Alam ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*, yang mana Syafaruddin bertindak sebagai penjual kepada Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637, sedangkan Camat Kuta Alam berperan membuat Berita Acara pengembalian uang jual beli terhadap objek sengketa dengan maksud agar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 dibatalkan.

Bahwa mengenai gugatan kurang pihak menjadi cacat formil telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Putusan MA No. 1123K/Sip/1984. Bahwa pengajuan *Exceptio Plurium Litis Consotium* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima, karena didukung dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. bahwa: "*Dapat dikatakan Error in Persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat*".

Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas yang telah Tergugat III kemukakan, maka eksepsi Tergugat III sangatlah pantas untuk dikabulkan karena beralasan menurut hukum dan gugatan Penggugat yang kurang pihak dalam perkara *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaad*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat, kecuali kebenaran yang Tergugat III akui;
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 yang terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan

Hal. 21 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



perundang – undangan yang berlaku Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa dasar

Tergugat III menyatakan tindakan Tergugat III yang memproses pendaftaran sebidang tanah milik adat menjadi Sertipikat Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu sebagaimana tertuang pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*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*”.

Maka dengan demikian yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 adalah Akta Jual Beli Nomor 97/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2016 yang dibuat oleh Ria Jelminta,S.Sos selaku PPATS wilayah kota Banda Aceh

4. Bahwa

Penggugat pada posita 17 mendalilkan Tergugat III selaku pejabat yang mengeluarkan atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 10636 atas nama Tergugat II setelah mengetahui peristiwa jual beli dan pembatalan jual beli dengan mengembalikan uang jual beli terhadap objek sengketa oleh Syafaruddin kepada Tergugat I dan Tergugat II seharusnya Tergugat III dapat melakukan penarikan.

Terhadap dalil posita Penggugat tersebut dapat Tergugat III jelaskan bahwa Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan penarikan terhadap setiap Sertipikat yang telah diterbitkan **kecuali** Pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara sukarela menyerahkan sertipikat tersebut kepada Tergugat III.

Hal tersebut sejalan dengan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “..... *Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftarkan*

Hal. 22 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru". Berdasarkan Penjelasan Pasal 45 tersebut diatas, Tergugat III tidak dapat serta merta melakukan penarikan sertipikat yang sudah diterbitkan kecuali diserahkan secara sukarela oleh pemegang hak atau ada alat bukti lain.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut di atas, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat III seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan tindakan Tergugat III yang melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 yang terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, selanjutnya Penggugat pada tanggal 9 Oktober 2023 telah mengajukan Replik dan terhadap Replik yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut, maka pada tanggal 12 Oktober 2023 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mengajukan alat bukti guna menguatkan dan atau membantah dalil masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatan perlawanannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Ramli Sarong, tanggal 10 Februari 2021, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P.1;

Hal. 23 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10637, atas nama Tergugat I, dengan luas tanah 1729 M2, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10636, atas nama Tergugat II dengan luas tanah seluas: 322 M2, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.3;
4. Fotokopi kwitansi tanda terima pengembalian uang atas terjadinya pembatalan transaksi Jual Beli, tanggal 8 Maret 2018 atas nama Tergugat I, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Kwitansi tanda terima uang atas terjadinya pembatalan transaksi Jual Beli, tanggal 08 Maret 2018, atas nama Tergugat II, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Berita Acara Pengembalian uang atas terjadinya pembatalan Jual Beli, tanggal 8 Maret 2018, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 1 September 2016 atas nama Tergugat I (Jafaruddin Husin), diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Tanah, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Gambar Situasi, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Aceh, No. 25/Pdt/1993/PT-Aceh, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/Pdt/1994, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 280 PK/Pdt/2002, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Salinan aslinya, diberi tanda P.12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sebagian juga telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan terhadap bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi (tanpa dapat diperlihatkan aslinya), sepanjang bukti surat tersebut berkaitan dan saling mendukung alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Hal. 24 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi Tgk. Saifun Nur, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu, Permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai tanah peninggalan Alm. Sarong;
- Bahwa saksi kenal dengan Alm. Sarong dan Saksi pernah bertemu dengan Alm. Sarong
- Bahwa Alm. Sarong tinggal di Dusun Diwai Makam, Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh;
- Bahwa saksi tahu tanah peninggalan Alm. Sarong yang menjadi sengketa terletak di Gampong Lambaro Skep;
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah ± 2.000 m²;
- Bahwa saksi hampir tiap hari melihat tanah tersebut karena Saksi tiap hari melewati tanah tersebut;
- Bahwa keadaan tanah tersebut adalah seperti rawa-rawa;
- Bahwa tanah tersebut berbatas dengan :
 - Sebelah Utara berbatas dengan alur / saluran air;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan alur / saluran air;
 - Sebelah Barat berbatas dengan alur / saluran air.
- Bahwa Tanah tersebut awalnya milik Sarong, namun karena Sarong sudah meninggal dunia kemudian tanah tersebut dikuasai oleh anaknya yaitu Ramli Sarong, tapi Ramli Sarong juga sudah meninggal dunia, jadi sekarang dikuasai oleh anaknya Ramli Sarong;
- Bahwa Saksi tahu dahulu Alm Sarong memiliki tanah yang cukup luas, kemudian sebagian tanah milik Alm. Sarong telah dijual dan saat ini sudah dibuat kolam;
- Bahwa sebagian tanah tersebut telah dijual kepada Sdr. Bakri Ibrahim, tetapi sekarang tanah tersebut bukan milik Sdr. Bakri Ibrahim lagi karena setahu Saksi tanah tersebut sudah menjadi milik Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat menggugat tergugat I (Jafaruddin Husin) dan Tergugat II (Zulkifli Ubit);
- Bahwa saksi pernah melihat surat-surat atau sertifikat tanah atas nama Alm. Sarong pada sekitar tahun 1980-an;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor berapa sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut memang milik Alm. Sarong karena Alm. Sarong yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 1980;

Hal. 25 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu Alm. Sarong menguasai tanah tersebut dalam bentuk cah hutan;
 - Bahwa selama tanah tersebut dikuasai oleh Alm. Sarong tidak ada yang pernah mengganggu gugat;
 - Bahwa sebelumnya Alm. Sarong mempunyai tanah yang luas dan yang tersisa hanya + 2.000 m², sedangkan tanah yang lainnya sudah dijual, salah satu yang telah dijual adalah kepada Sdr. Bakri yang kemudian Sdr. Bakri menjual lagi kepada Tergugat I;
 - Bahwa saksi asli dari Dusun Gano Gampong Lamdingin
 - Bahwa saksi sudah kenal dari dulu dengan Alm. Sarong;
 - Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Alm. Sarong memiliki tanah tersebut, tapi Saksi tahu tanah tersebut milik Alm. Sarong karena Alm. Sarong bersama anaknya yang bernama Ramli Sarong yang mengelola tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengelola/menguasai tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Jafaruddin Husin, tetapi Saksi kenal dengan Sdr. Zulkifli Ubit karena saksi tinggal sekampung dengan Sdr. Zulkifli Ubit;
2. Saksi Abdul Kadir R, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Tanah yang menjadi sengketa tersebut terletak di Gampong Lambaro Skep;
 - Bahwa Luas tanah tersebut ± 2.000 m²;
 - Bahwa Tanah tersebut berbatas dengan :
 - Utara berbatas dengan saluran air;-
 - Timur berbatas dengan tanah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I);-
 - Selatan berbatas dengan saluran air;-
 - Barat berbatas dengan saluran air.-
 - Bahwa Tanah tersebut dahulu berupa rawa-rawa namun setelah direhab (dikelola) oleh Alm. Sarong berubah menjadi kolam ikan;
 - Bahwa Saksi yakin Tanah tersebut milik Alm. Sarong;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah dibuat surat atau tidak;
 - Bahwa Saksi sejak dari kecil sudah tahu Alm. Sarong yang kelola tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu Alm. Sarong ada memiliki tanah selain tanah di Gampong Lambaro Skep;
 - Bahwa Tanah tersebut dikelola/dikerjakan langsung oleh Alm. Sarong bersama anaknya yaitu Sdr. Ramli Sarong;
 - Bahwa Alm. Sarong dan anaknya yaitu Sdr. Ramli Sarong sudah meninggal dunia;

Hal. 26 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Saksi dari kecil tahu karena tanah tersebut sudah dikelola oleh Alm. Sarong dan tidak ada orang lain yang menyanggah;
 - Bahwa Saat ini tanah tersebut dikuasai oleh anak dari Sdr. Ramli Sarong;
 - Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut ada sengketa baru sekarang ini;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kenapa tanah tersebut bersengketa;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ibu Zuariah;
 - Bahwa Saksi tidak kenal Sdr. Syarifuddin;
 - Bahwa Luas tanah milik Alm. Sarong di Gampong Lambaro Skep ± 2.000 m²;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah dari dulu tanah Alm. Sarong hanya seluas ± 2.000 m² ;
 - Bahwa Saksi tahu tanah yang ada masalah tersebut seluas ± 2.000 m²;
 - Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Alm. Sarong sejak Saksi masih SD (Sekolah Dasar);
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi masalah pada tanah tersebut;
 - Bahwa Setahu Saksi di atas tanah tersebut tidak dibuat apa-apa oleh anak dari Sdr. Ramli Sarong, dulunya ada kolam ikan, sekarang tidak ada lagi;
 - Bahwa Saksi sering lewat dan melihat tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Jafaruddin Husin (Tergugat I);
 - Bahwa Sdr. Jafaruddin Husin (Tergugat I) ada memiliki tanah di dekat lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Zulkifli Ubit (Tergugat II) karena satu kampung;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Zulkifli Ubit (Tergugat II) memiliki tanah di lokasi tersebut;
3. Saksi Muslim Y, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan juga Zulkifli Ubit (Tergugat II);
 - Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena sengketa kepemilikan tanah;
 - Bahwa Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berada di Jalan Syiah Kuala Gampong Lambaro Skep;
 - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
 - Utara berbatas dengan alur / saluran air;-
 - Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);-
 - Selatan berbatas dengan alur / saluran air;-
 - Barat berbatas dengan saluran air dan jalan;
 - Bahwa saksi mulai tinggal di Lambaro Skep tahun 1998 dan Saksi pernah dengan anaknya Sdr. Ramli Sarong yang bernama Darwin pergi

Hal. 27 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



ke tanah tersebut untuk mencari kepiting, jadi setahu Saksi di daerah tersebut kalau orang mencari kepiting harus di kolam kita sendiri, tidak bisa ke kolam orang lain, dan tanah tersebut masih berbentuk rawa-rawa;

- Bahwa sekarang Sdr. Darwin sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Ramli Sarong karena pada saat itu Sdr. Ramli Sarong menjabat sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sdr. Ramli Bin Sarong mengelola tanah tersebut, tapi saksi pernah melihat Sdr. Darwin anak dari Sdr. Ramli Sarong mengelola tanah tersebut;
- Bahwa kondisi di sebelah utara dari batas tanah objek sengketa saat ini sudah seperti kolam, sebelumnya pernah ditimbun, namun sekarang timbunan tersebut sudah diangkat kembali;
- Bahwa Tanah tersebut ditimbun oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa pada saat ditimbun tersebut ada disisakan untuk saluran airnya;
- Bahwa luas saluran airnya yang disisakan setelah ditimbun kalau dari atasnya \pm 2 meter;
- Bahwa dulu Saksi tidak tahu milik siapa tanah yang sudah seperti kolam tersebut, tetapi berdasarkan sporadik yang pernah Saksi tandatangani saksi mengetahui kolam tersebut adalah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan saksi pada *bukti P-7 yang diperlihatkan kepada Saksi dihadapan Majelis Hakim*
- Bahwa saksi pada saat itu bekerja di Kantor Geuchik Gampong Lambaro Skep sebagai Kaur Kesra dan Saksi menandatangani sporadik tersebut sekitar tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam sporadik tersebut menjelaskan bahwa tanah tersebut diperoleh oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) berdasarkan jual beli di bawah tangan dari Syarifuddin, setahu Saksi sporadik tersebut hanya penguasaan fisik;
- Bahwa tanah sebagaimana dalam surat sporadik tersebut tidak termasuk ke dalam tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa tanah tersebut terletak pas di sebelah barat dengan Restoran Kuala Village;
- Bahwa Sdr. Ramli Sarong adalah anaknya Sdr. Sarong;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Alm. Ramli Sarong sejak tahun 2000 yaitu dari anaknya Ramli Sarong yang bernama Sdr. Darwin karena dia pernah mengajak Saksi ke situ dan katanya tanah tersebut punya keluarganya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat atau sertifikat tanah tersebut;

Hal. 28 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang ada bangunan Restoran Kuala Village tersebut adalah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Sdr.Jafaruddin Husin (Tergugat I) memperoleh tanah yang ada bangunan Restoran Kuala Village tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat I dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637, terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, luas 1.729 M2 atas nama Jafaruddin Husin, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 12 Oktober 2016 terhadap tanah seluas 1.729 M2, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 terhadap tanah seluas 10.500 M2,, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Klarifikasi Nomor: 3/SPK/KH.AW/X/2023 tanggal 11 Oktober 2023, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Klarifikasi Nomor: 148/68/2023 tanggal 12 Oktober 2023, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 24 Oktober 2018, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan asli salinannya, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 117/PDT/2018/PT BNA tertanggal 12 Februari 2019, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan asli salinannya, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat dari Ir. H. Jafaruddin, MT (Tergugat I) tertanggal 24 Maret 2021 yang ditujukan kepada Ketua Tuha Peut Gampong (TPG) Gampong Lambaro Skep, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Nomor: 13/TPG-LS/III/2021 tanggal 26 Maret 2021 Perihal Petunjuk dari Tuha Peut Gampong Lambaro Skep kepada Tergugat I sebagai Pemilik Restoran Kuala Village, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Nomor: 594/II/24/2021 tanggal 28 Mei 2021 Perihal Penjelasan dan Himbauan dari Keuchik Gampong Lambaro Skep kepada

Hal. 29 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Tergugat I sebagai Pemilik Restoran Kuala Village, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-10;

11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00412, terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, luas 3.032 M2 atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I), diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T.I-11;

12. Fotokopi Berita Acara Penutupan Berkas Permohonan Nomor: 60/2018 tanggal 17 Oktober 2018 dari BPN Banda Aceh terhadap tanah timbun saluran air seluas 502 M2 yang terletak di depan Restoran Kuala Village milik Tergugat I, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T.I-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sebagian juga telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan terhadap bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi (tanpa dapat diperlihatkan aslinya), sepanjang bukti surat tersebut berkaitan dan saling mendukung alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. Saksi Nurdiansyah Yusuf, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan hari ini sebagai Saksi permasalahan tanah antara Penggugat Charmoini Bin Ramli Sarong dengan Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut terletak di Jalan Syiah Kuala Dusun Diwai Makam Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, di depan Restoran Kuala Village;
- Bahwa Tanah objek tersebut mempunyai luas \pm 2.000 m²;
- Bahwa Batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);
 - Barat berbatas dengan saluran air;
 - Utara berbatas dengan saluran air;
 - Selatan berbatas dengan saluran air;
- Bahwa sekarang bentuk tanah tersebut berupa kolam ikan
- Bahwa sahulu tanah objek sengketa tersebut milik Sdr.

Muhammad Jam;

Hal. 30 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Bahwa sekarang pemilik tanah tersebut adalah Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II).
- Bahwa luas tanah objek sengketa yang dibeli oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) adalah seluas ± 1.729 m²
- Bahwa Jafaruddin Husin (Tergugat I) membeli tanah tersebut dari ahli waris Muhammad Jam yaitu Sdr. Syafrudin;
- Bahwa Syafrudin merupakan ahli waris dari Muhammad Jam sesuai dengan surat ahli waris yang telah diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu adanya surat keterangan hak milik adat nomor 13-III/LS/87 tanggal 10 Maret 1987 atas tanah seluas ± 10.500 m²
- Bahwa yang membuat Surat Keterangan Hak Milik Adat tersebut adalah Ramli Sarong;
- Bahwa Ramli Sarong adalah warga Lambaro Skep mertua dari Zulkifli Ubit (Tergugat II);
- Bahwa Ramli Sarong adalah ayah dari Penggugat;
- Bahwa tanah seluas ± 10.500 m² yang milik Ramli Sarong sebelah barat berbatasan dengan tanah M. Jam dan saluran air;
- Bahwa tanah seluas ± 10.500 m² tersebut adalah tanah yang telah menjadi Restoran Kuala Village dan kolam;
- Bahwa sekarang ini tanah seluas ± 10.500 m² tersebut adalah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I)
- Bahwa tanah objek sengketa sebelah barat dari tanah seluas ± 10.500 m² tersebut berbatasan dengan saluran air;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan saksi dalam bukti T1-2 (Sporadic);
- Bahwa Zulkifli Ubit / Tergugat II juga sebagai Saksi dalam surat sporadic tersebut;
- Bahwa Jamaliah dan Syafrudin adalah keturunan dari M. Jam;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat yang bernama Charmoini dan Tergugat II yang bernama Zulkifli Ubit;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan keluarga yaitu adik ipar;
- Bahwa saksi membenarkan nama dan tanda tangan saksi sebagai Geuchik Lambaro Skep dalam *bukti P-6 (Surat Berita Acara Pengembalian Uang)*
- Bahwa ketika Saksi menandatangani Berita Acara tersebut di kantor camat, saksi tidak melihat Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II) sudah menerima pengembalian uang
- Bahwa yang membawa dan menyuruh menandatangani bukti tersebut kepada Saksi adalah Sdr. Zamzami yang merupakan pegawai kantor camat;
- Bahwa pada saat itu ada dijelaskan kepada Saksi bahwa uang yang dikembalikan itu adalah uang pembelian atas tanah;

Hal. 31 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang dikembalikan tersebut adalah uang pembelian atas tanah yang sudah dibeli oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II) dari Syafrudin dan tanah tersebut adalah tanah yang menjadi objek sengketa sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui surat Sporadik atas tanah seluas ± 502 m² yang didalamnya menjelaskan bahwa "bidang tanah tersebut saya peroleh dari Syafruddin dengan jual beli tanah dibawah tangan sejak tahun 1998 yang disampaikan saya ini dikuasai secara terus menerus dan tidak dijadikan jaminan suatu hutang untuk atas nama Jafaruddin;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa 1 (satu) atau 2 (dua) tahun yang lalu tanah tersebut sudah ditimbun oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) menjadi tempat masuk ke Restoran Kuala Village, namun saat ini sudah kembali dikorek (dikeruk);
- Bahwa saksi tidak ingat yang mana tanah seluas 502 m² yang dimaksud dalam sporadik yang Saksi tandatangani tersebut;
- Bahwa benar tanah di depan yang sudah menjadi kolam sekarang yang dimaksud dalam Sporadik tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap tanah yang dikuasai dan disebutkan oleh Penggugat milik orangtuanya Sarong dan Ramli Sarong itu sudah pernah ada sengketa;
- Bahwa jual beli atas tanah tersebut dibatalkan karena ada persengketaan dengan keluarga Alm. Bakrie;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orangtua Syafrudin;
- Bahwa saksi tahu Syafrudin adalah cucu dari M. Jam dari surat ahli waris dan dari pengakuan Syafrudin sendiri yang mengatakan bahwa ia cucu M. Jam;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau orang tua dari Syafrudin pernah berperkara dengan Sdr. Ramli Sarong dan Bakri;
- Bahwa dalam berita acara pengembalian uang tersebut tidak ada disebutkan uang tersebut dikembalikan karena tanah tersebut bukan tanah Syafrudin;
- Bahwa sebelum Saksi menandatangani berita acara pengembalian uang, saksi tidak membaca surat tersebut, karena pada saat itu Sdr. Zamzami mengatakan "ini sudah dikembalikan uang", jadi saksi tanda tangan terus;
- Bahwa asal usul lahirnya sporadik tersebut berdasarkan surat tahun 1987 bahwa berbatas antara itu punya M. Jam dengan saluran air;
- Bahwa saksi tidak tahu ketika pengembalian uang oleh Syafrudin, apakah Syafrudin ada meminta kembali tanahnya;

Hal. 32 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Bahwa tanah dalam surat Sporadik tanah seluas $\pm 502 \text{ m}^2$ adalah yang saluran air, bukan tanah M. Jam, tanah M. Jam yang luasnya 2000 m^2 ;
- Bahwa atas jual beli tanah yang dilakukan oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II) dengan Sdr. Syafrudin, Saksi tidak terlibat dalam penjualan tanah tersebut dan Saksi berpikir mungkin pengembalian uang tersebut pun baik baik saja sehingga Saksi menandatangani surat tersebut dan Saksi menghargai apa yang mereka sampaikan jadi Saksi tanda tangani tapi Saksi tidak tahu peristiwa pengembaliannya dan Saksi tidak melihat uangnya;

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

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan hari ini sebagai Saksi permasalahan tanah antara Penggugat Charmoini Bin Ramli Sarong dengan Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II).
- Bahwa Tanah objek sengketa terletak di Jalan Syiah Kuala Dusun Diwai Makam Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh;
- Bahwa Tanah tersebut mempunyai luas 2.051 m^2 ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Selatan berbatas dengan saluran air;
 - Sebelah Utara berbatas dengan saluran air;
 - Sebelah Barat berbatas dengan saluran air;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa Tanah Sengketa berbentuk tambak;
- Bahwa dahulu tanah sengketa tersebut milik M. Jam;
- Bahwa Saksi tahu tanah sengketa tersebut milik M. Jam berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Adat tahun 1987 yang dibuat oleh Ramli Sarong;
- Bahwa selain itu Saksi tahu bahwasanya tanah tersebut milik M. Jam adalah dari Alm. Syafii Jamal;
- Bahwa Syafii Jamal memiliki tambak yang bersebelahan dengan tambak milik Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa tambak milik Jafaruddin Husin (Tergugat I) tersebut dulunya milik M. Jam;
- Bahwa luas tanah objek sengketa yang dibeli oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) adalah seluas 1.729 m^2 sesuai sertifikat;
- Bahwa Jafaruddin Husin (Tergugat I) membeli tanah tersebut dari Syafrudin;

Hal. 33 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Bahwa Syarifudin merupakan cucu dari M. Jam anak dari Zuariah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Geuchik Gampong Ateuk Deah Tanoh;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat keterangan ahli waris tersebut;
- Bahwa Surat Keterangan Hak Milik Adat tahun 1987 Nomor 3-III/LS/87 tanggal 10 Maret 1987 dibuat oleh Sdr. Ramli Sarong
- Bahwa Ramli Sarong adalah orang tua dari Penggugat;
- Bahwa di dalam Surat Keterangan Hak Milik Adat tertulis "batas berbatasan dengan tanah M. Jam / saluran air, dan sekarang tanah tersebut menjadi kolam dan Restoran;?"
- Saksi tahu pada tahun 2018 bahwa Penggugat pernah melakukan gugatan kepada ahli waris Bakri Ibrahim;
- Bahwa tanah seluas 2742 m² yang dimaksud dalam putusan pengadilan tersebut adalah tanah yang menjadi objek sengketa sekarang dan ditambah dengan saluran air;
- Bahwa saluran air tersebut milik Gampong;
- Bahwa Saksi tahu surat Sporadik tahun 2016 yang dibuat oleh Jamaliah bersama Syafrudin atas objek sengketa
- Bahwa dalam Sporadik tersebut ada 2 (dua) orang saksi yaitu Syamaun dan Zulkifli Ubit (Tergugat II);
- Bahwa Saksi kenal dengan Zulkifli Ubit (Tergugat II).
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Charmoini Bin Ramli Sarong;
- Bahwa Zulkifli Ubit (Tergugat II) adalah abang ipar dari Penggugat (Charmoini Bin Ramli Sarong);
- Bahwa Saksi mengetahui tentang peristiwa pengembalian uang jual beli atas tanah objek sengketa dari Syafrudin kepada Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa alasannya karena Objek sengketa ada klaim dari pihak lain yaitu ahli waris Bakri Ibrahim dengan memunculkan Putusan Mahkamah Agung jadi karena merasa panik maka Syafrudin langsung mengembalikan uang tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat putusan Mahkamah Agung tersebut dan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 906 K/PDT/1994 tersebut tidak ada menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut merupakan tanah milik Sarong atau Ramli Sarong;
- Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, Tergugat I adalah Sarong Bin Iman, Tergugat II adalah Ramli Bin Sarong, Tergugat III adalah Bakri Bin Ibrahim;
- Bahwa terhadap gugatan tahun 2018, putusannya menolak gugatan Penggugat;
- Bahwa gugatannya sampai tingkat Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

Hal. 34 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh berbunyi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh;
- Bahwa setelah Syafrudin mengembalikan uang jual beli atas tanah yang menjadi objek sengketa, Syafrudin tidak ada meminta kembali tanah tersebut kepada Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa Syafrudin tidak pernah menyatakan keberatan atas penguasaan tanah oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I);
- Bahwa Saksi tahu surat Sporadik yang dibuat oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) pada tanggal 1 September 2016 terhadap tanah seluas 502 m² (bukti P-7)
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Syiah Kuala tepatnya di depan Restoran Kuala village;
- Bahwa bentuk tanah tersebut sekarang menjadi saluran air, waktu buat Sporadik pernah ditimbun tapi sudah dikeruk kembali;
- Bahwa tanah seluas 502 m² tersebut dari dulu milik kampung dan bukan milik perseorangan;
- Bahwa Sporadik yang Saksi dapat tidak ada kalimat tambahan yang menyatakan "bahwa tanah tersebut dulunya dibeli oleh Tergugat I kepada Syafrudin tanpa surat;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan tahu paraf Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan setahu saksi paraf dalam surat Sporadik bukan paraf Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan pengalaman Saksi dalam membuat Sporadik untuk mengajukan permohonan ke BPN kalau ada kesalahan disuruh perbaiki dan tidak diperbolehkan adanya tambahan tulisan;
- Bahwa tidak ada sertifikat atas tanah seluas 502 m² tersebut;
- Bahwa tanah tersebut tidak bisa diterbitkan sertifikat karena letak tanah tersebut berada dalam saluran air kampung dan jika dibandingkan dengan sertifikat sebelah utara dari Sporadik bahwa sertifikat 412 sudah dinyatakan sebelah selatan berbatasan dengan saluran air;
- Bahwa pada saat dibuat Sporadik tanah tersebut sudah ditimbun namun saat ini sudah dikembalikan menjadi saluran air kampung karena ada *complain* dari masyarakat;
- Bahwa karena ada *complain* dari masyarakat kemudian Jafaruddin Husin (Tergugat I) sudah menimbun mengajukan surat kepada Tuha Peut kampung lalu Tuha Peut kampung bermusyawarah kemudian Saksi sebagai Geuchik memerintahkan kepada Jafaruddin Husin (Tergugat I) terhadap saluran air kampung yang sudah ditimbun untuk dikeruk dikembalikan menjadi saluran air seperti semula;
- Bahwa saksi menjadi Geuchik Gampong Lambaro Skep dari tahun 2018 sampai sekarang;

Hal. 35 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa setahu saksi Anak dari Zuariah ada 2 (dua) orang yaitu Jamaliah dan Syafrudin;
- Bahwa Syafrudin yang menjual tanah objek sengketa kepada Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan Zulkifli Ubit (Tergugat II).
- Saksi tidak kenal dengan M. Jam, namun Anak M. Jam yang Saksi tahu bernama Zuariah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Zuariah, tetapi Saksi kenal dengan Syafrudin;
- Bahwa Syafrudin tidak pernah menguasai objek sengketa;
- Bahwa Zuariah pernah mengajukan gugatan dimana yang menjadi Tergugat I adalah Sarong Bin Usman, Tergugat II adalah Ramli Bin Sarong, Tergugat III adalah Bakri;
- Bahwa gugatan Zuariah yang dahulu tersebut juga termasuk objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa putusan akhir dari gugatan tersebut pada tingkat Mahkamah Agung yaitu Menolak gugatan Zuariah;
- Bahwa saksi pernah melihat dan ikutmenandatangani Berita Acara Pengembalian Uang tertanggal 8 Maret 2018 tersebut sebagai Saksi;
- Bahwa isi surat ini sama seperti yang saksi pernah tanda tangani;
- Bahwa pada saat dibuat Sporadik tanah tersebut sudah ditimbun dan saat ini sudah dibongkar dan dikembalikan menjadi saluran air kampung karena ada *complain* dari masyarakat pribadi;
- Bahwa masyarakat pribadi mengkomplain penimbunan tanah tersebut karena mengklaim bahwa tanah tersebut bagian dari tanah dia;
- Bahwa tanah yang dimaksud dalam surat Sporadik tersebut adalah tanah yang berupa saluran air;
- Bahwa surat sporadik yang dibuat oleh Jafaruddin Husin (Tergugat I) terhadap saluran air tersebut tidak dapat dibenarkan karena tanah tersebut adalah merupakan saluran air

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat II dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Berita Acara pengembalian uang, tanggal 8 Maret 2018, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan Fotokopinya, diberi tanda T II - 1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 10636, atas nama Tergugat II dengan luas tanah seluas: 322 M2, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T II - 2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sebagian juga telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Hal. 36 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



(KUHPPerdata), sedangkan terhadap bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi (tanpa dapat diperlihatkan aslinya), sepanjang bukti surat tersebut berkaitan dan saling mendukung alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Tergugat III dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Zulkifli Ubit (Tergugat II), diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 00130/Lambaro Skep/2016, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I), diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 00131/Lambaro Skep/2016, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 97/2016 yang dibuat oleh Ria Jelmanita Sarjana Sosial selaku PPATS Kecamatan Kuta Alam, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 98/2016 yang dibuat oleh Ria Jelmanita Sarjana Sosial selaku PPATS Kecamatan Kuta Alam, diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T III – 6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan juga telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dikarenakan pokok perkara ini menyangkut sengketa tanah, maka disamping data yuridis tanah yang berhubungan dengan surat-surat bukti kepemilikan atas tanah sengketa yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, maka data fisik tanah yang menyangkut luas, letak, batas-batas maupun situasi tanah adalah merupakan bagian yang penting yang harus dibuktikan, maka untuk terjaminnya nilai kepastian hukum guna menentukan luas, letak, batas-batas maupun situasi tanah objek sengketa, Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 RBG, telah melakukan sidang di tempat (Pemeriksaan Setempat) pada tanggal 20 Oktober 2023 yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya, Tergugat I dan Kuasanya

Hal. 37 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Tergugat I serta Tergugat II, dimana dari pemeriksaan secara langsung di lapangan, Majelis Hakim mendapat gambaran yang jelas mengenai objek yang disengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat baik mengenai letak, luas maupun batas-batasnya sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan (konklusi) pada tanggal 8 November 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya atas dasar alasan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa *error in persona* dalam bentuk kualifikasi *in person*, karena risalah gugatan Penggugat menempatkan Jafaruddin Husin selaku Tergugat I yang secara hukum tidak ada hubungan hukum keperdataan dengan Penggugat;

Bahwa faktanya Tergugat I dalam memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi semua prosedur dan tata cara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dengan cara membeli tanah tersebut dari Syafrudin selaku pemilik tanah sebelumnya yang mana tanah tersebut diperoleh Syafrudin dari warisan orang tuanya yang di dapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam. Sehingga berdasarkan hal itu, maka telah nyata tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan lah boedel warisan dari Alm. Ramli Sarong.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 mensyaratkan bahwa :

"...Syarat materiil dari pada gugatan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan persidangan adalah adanya hubungan hukum dan perselisihan hukum";

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas semakin maka gugatan Penggugat yang menempatkan Jafaruddin Husin sebagai Tergugat

Hal. 38 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



I padahal Jafaruddin Husin tidak punya hubungan hukum dan perselisihan hukum dengan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*)

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat. Karena apabila merujuk pada dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam telah membatalkan jual beli tanah objek sengketa dengan cara mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat I sejumlah Rp. 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah), maka jika dalil posita gugatan Penggugat tersebut benar, secara hukum bukan Penggugat yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mengajukan gugatan terhadap pengembalian tanah objek sengketa dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 M² atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I), melainkan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam. Hal ini dikarenakan Tergugat I hanya melakukan hubungan hukum keperdataan dengan Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam.

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Faktanya sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat telah terlebih dahulu mengajukan gugatan atas tanah objek sengketa *a quo* dalam perkara yang tercatat dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2018/PN-Bna di Pengadilan Negeri Banda Aceh, dimana dalam putusan perkara tersebut Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah seluas ± 2.742 M² atau objek sengketa dalam perkara *a quo*, merupakan sisa boedel warisan kakek/ayah Penggugat yang belum dibagi adalah dalil yang tidak beralasan hukum, karena tidak ada suatu alat buktipun baik surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat yang membuktikan bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah sisa boedel warisan kakek/ayah Para Penggugat yang belum dibagi.”

Hal. 39 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tanah objek sengketa merupakan sisa boedel warisan peninggalan milik Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994, maka hal itu sama sekali tidak benar. Karena amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 tersebut tidak menyatakan bahwasanya tanah seluas ± 2051 M² yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Alm. Sarong atau Alm. Ramli Sarong.

Berdasarkan uraian tersebut di atas telah nyata bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar kepemilikan atas tanah objek sengketa dan juga tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalihkan yang pada pokoknya menyatakan sekira tahun 2016 Syafrudin (anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam) menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut, maka sudah sepatutnya Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam yang bertindak sebagai penjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga harus turut dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan tanah yang disengketakan oleh Penggugat tersebut.

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Demikian pula dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

Hal. 40 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1 Gugatan Penggugat Error in Persona

Menimbang, bahwa pada dasarnya Gugatan *Error in persona* dapat diklasifikasi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1. *Diskualifikasi in person*, terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan atau Penggugat tidak cakap melakukan tindakan hukum;
2. *Salah sasaran pihak yang digugat*, terjadi karena orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeida nigheid*);
3. *Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)*, terjadi karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang lain yang harus ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut diatas pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona karena Penggugat salah sasaran menarik Tergugat I sebagai pihak yang digugat (*gemis aanhoeida nigheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 995K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975 yaitu dalam kaidah hukumnya ditegaskan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat - syarat tertentu, yakni: Pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya; Kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain. Bahwa kedua putusan Mahkamah Agung tersebut telah diperkuat pula oleh doktrin yang menyatakan bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1072K/Sip/1982 dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa gugatan cukup

Hal. 41 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



ditujukan kepada yang secara fisik menguasai barang - barang sengketa (in casu tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada kaidah hukum tersebut diatas, dikaitkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim syarat untuk menarik Tergugat I sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo* telah terpenuhi, sedang untuk membuktikan apakah benar terdapat perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I atau bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I atau apa peran dan kepentingan hukum dari pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga pihak dimaksud harus dijadikan pihak dalam perkara ini, maka hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut. Dengan demikian maka dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona karena Penggugat salah sasaran menarik Tergugat I sebagai pihak yang digugat (*gemis aanhoeida nigheid*) haruslah ditolak;

Ad. 2 Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*)

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut diatas pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona karena yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan. Hal tersebut sejalan dengan teori hukum acara perdata tentang asas "*legitima personae standi in judicio*", yang bermakna bahwa siapapun yang merasa memiliki sesuatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim siapa saja bisa mengajukan gugatan sekiranya ada haknya yang terlanggar oleh orang lain, dan dalam gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa ia memiliki hak atas tanah objek sengketa, sehingga untuk mempertahankan haknya tersebut Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa bukan merupakan sisa boedel warisan peninggalan milik Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat), menurut Majelis Hakim dalil eksepsi Tergugat I tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat I

Hal. 42 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) tidak beralasan dan oleh karena itu harus ditolak;

Ad. 3 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut diatas pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menarik Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti T.M. Jam sebagai Tergugat padahal Syafrudin adalah pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa suatu gugatan termasuk dalam gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yakni jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, dengan kata lain masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 995K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975 yaitu dalam kaidah hukumnya ditegaskan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat - syarat tertentu, yakni: Pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya; Kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain. Bahwa kedua putusan Mahkamah Agung tersebut telah diperkuat pula oleh doktrin yang menyatakan bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1072K/Sip/1982 dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa gugatan cukup ditujukan kepada yang secara fisik menguasai barang - barang sengketa (in casu tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada kaidah hukum tersebut diatas, dikaitkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II sudah tepat, karena gugatan ditujukan kepada pihak yang secara fisik menguasai barang - barang sengketa (in casu sertifikat atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*). Dengan demikian maka dalil eksepsi Tergugat I dan III tentang Gugatan *Error in persona* dengan klasifikasi Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 43 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor **37/Pdt.G/2023/PN Bna**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat adalah salah seorang Ahliwaris dari Alm. Ramli Sarong yang telah meninggal dunia pada 1 Maret 2003 di Gampong Lambaro Skep, Dusun Diwai Makam, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, dan Alm. Ramli Sarong (ayah Penggugat) ada meninggalkan sepetak tanah seluas $\pm 2051 \text{ m}^2$ yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan saluran air;-
- Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I);-
- Selatan berbatas dengan saluran air;-
- Barat berbatas dengan saluran air.-

Bahwa, ayah Penggugat memperoleh tanah tersebut adalah dari pemberian ayahnya (kakek Penggugat) bernama Sarong, dan sampai sekarang ini masih merupakan budel warisan ayah Penggugat yang belum dibagi atau difaraidhkan kepada Para Ahliwarisnya.

Bahwa, kakek Penggugat bernama Sarong memiliki beberapa harta yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, antara lain sepetak tanah objek sengketa seluas 2.051 m^2 yang semasa hidupnya telah diberikan kepada anaknya Ramli Sarong (ayah Penggugat) dan sepetak tebat ikan seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$, kemudian pada tahun 1987 kakek Penggugat (Sarong) bersama-sama dengan ayah Penggugat menjual tebat ikan seluas $\pm 10.500 \text{ m}^2$ tersebut kepada Bakri Ibrahim dan kemudian oleh ahli waris Bakri Ibrahim telah dijual kepada Tergugat I, selang beberapa tahun kemudian timbul gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh yang diajukan oleh Zuariah binti T.M. Jam selaku Penggugat terhadap Sarong dkk, yaitu dalam Perkara Nomor : 1/Pdt.G/1992/PN-BNA dimana di dalam gugatannya Zuariah Binti TM. Jam mendalihkan tanah seluas 16.274 m^2 adalah tanah milik Kakek Zuariah Binti TM. Jam yang diserahkan kepada Kakek Penggugat sebagai pihak yang mengelola, sehingga Zuariah Binti TM. Jam sangat keberatan karena Kakek Penggugat (Sarong) telah menjual tanah seluas 10.500 M^2 kepada Bakri Ibrahim, namun Zuariah binti T.M. Jam menggugat seluruh harta Kakek Penggugat termasuk objek sengketa sebidang tanah seluas 2051 M^2 sebagaimana tersebut di atas, dan terhadap gugatan tersebut, telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Reg. Nomor : 906 K/PDT/1994, yang menyatakan **membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 25/Pdt/1993/PT-Aceh dan Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.** Sehingga secara hukum terbukti objek gugatan Penggugat Zuariah Binti TM. Jam sebagaimana diuraikan dalam gugatannya adalah tidak benar dan jual beli

Hal. 44 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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

Tebat Ikan seluas ± 10.500 m² antara Kakek Penggugat dengan Bakri Ibrahim adalah sah. Dan secara hukum Bakri Ibrahim telah tidak memiliki hubungan apapun lagi dalam perkara tersebut, karena terhadap tanah miliknya yang dibeli dari Kakek Penggugat (Sarong) seluas 10.500 m² telah dijual oleh Ahliwarisnya kepada Tergugat I, sementara terhadap sisa tanah dari jumlah luas yang digugat oleh Zuariah Binti TM. Jam seluas 2.051 M², adalah merupakan milik peninggalan/budel warisan ayah Penggugat yang belum difaraildihkan;

Bahwa, sekira tahun 2016 tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata terhadap tanah objek perkara yang merupakan budel warisan ayah Penggugat (Alm. Ramli Sarong) seluas 2.051 m² tersebut telah dijual oleh Syafrudin (anak kandung Zuariah Binti TM. Jam) kepada Tergugat I seluas 1.729 m² dan kepada Tergugat II seluas 322 m² dan oleh Tergugat I dan Tergugat II, setelah membeli tanah objek sengketa milik ayah Penggugat (Ramli Sarong) dari Syarifudin Tergugat I dan Tergugat II melakukan pendaftaran Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat III), sehingga kemudian Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I (Jafaruddin Husin) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 atas nama Tergugat II (Zulkifli Ubit), namun setelah mengetahui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 yang menolak gugatan Zuariah Binti TM. Jam, Syafrudin anak Almh. Zuariah Binti TM. Jam di depan Camat Kecamatan Kuta Alam langsung mengakui kesalahannya telah keliru menjual tanah yang bukan miliknya melainkan milik Ramli Sarong (Ayah Penggugat) kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga kemudian Syafrudin membatalkan jual beli tanah tersebut dan pada tanggal 8 Maret 2018 Syafrudin mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa masing-masing kepada Tergugat I sejumlah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan kepada Tergugat II sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di hadapan Camat Kecamatan Kuta Alam dengan membuat Berita Acara pengembalian uang tanggal 8 Maret 2018 dan juga dibuat kwitansi/tanda terima. Namun setelah Tergugat I dan Tergugat II menerima pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa dari Syafrudin, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa kepada Syafrudin, sehingga sampai saat ini Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah objek sengketa milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tersebut masih dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat tidak dapat menguasai tanah objek sengketa milik budel warisan ayah Penggugat tersebut karena Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih

Hal. 45 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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

atas nama Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang masih menguasai Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh Penggugat karena sama sekali tidak benar Alm. Ramli Sarong (ayah Penggugat) ada meninggalkan sepetak tanah seluas $\pm 2051 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh yang sampai sekarang ini masih merupakan boedel warisan yang belum dibagi atau difaraidhkan kepada para ahli warisnya, melainkan di dalam sepetak tanah seluas $\pm 2051 \text{ M}^2$ yang diakui secara sepihak oleh Penggugat dalam dalil posita gugatannya tersebut, ada sebahagian tanah milik Tergugat I seluas 1.729 M^2 yang telah Tergugat I beli dari Syafrudin, yang mana tanah seluas 1.729 M^2 tersebut diperoleh Syafrudin dari warisan orang tuanya yang bernama Almh. Zuriah yang didapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam. Bahwa benar tanah tebat ikan seluas 10.500 M^2 tersebut telah dijual oleh Sarong dan Ramli Sarong kepada Bakri Ibrahim pada tahun 1987, dan setelah itu tanah tebat ikan seluas 10.500 M^2 tersebut oleh ahli waris Alm. Bakri Ibrahim telah dijual secara sah kepada Tergugat I dan di dalam Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor: 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 yang dibuat oleh Ramli Sarong (ayah Penggugat) yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Dusun Dawai Makam Desa Lambaro Skep sekaligus juga sebagai penjual tebat ikan seluas 10.500 M^2 tersebut kepada Bakri Ibrahim, menerangkan bahwa tanah tebat ikan seluas 10.500 M^2 berbatasan langsung di sebelah barat dengan tanah milik M. Jam (tanah objek sengketa dalam perkara a quo) dan saluran air. Sehingga berdasarkan fakta tersebut telah membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dari dulunya adalah tanah milik M. Jam, hingga akhirnya Syafrudin (cucu M. Jam) menjual sebagian dari tanah tersebut seluas 1.729 M^2 kepada Tergugat I dengan dokumen-dokumen yang sah, baik itu Data Fisik dan Data Yuridis hingga dapat diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 10637 seluas 1.729 M^2 atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I) oleh Tergugat III. Bahwa Perkara Nomor: 1/Pdt.G/1992/PN-BNA yang diajukan oleh Zuriah binti M. Jam terhadap Sarong dkk tidak ada sangkut-pautnya dengan tanah objek sengketa dalam perkara ini, karena yang diperkarakan oleh Zuriah binti M. Jam dalam gugatannya adalah sebatas tentang proses penjualan tebat ikan seluas 10.500 M^2 yang dijual sekira tahun 1987 oleh Sarong (kakek Penggugat) dan Ramli Sarong (ayah

Hal. 46 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/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)



Penggugat) kepada Bakri Ibrahim. Namun dengan ditolaknya gugatan Zuriah Binti M. Jam tersebut bukan lantas tanah seluas 16.274 M² tersebut secara de jure telah menjadi milik Sarong dan Ramli Sarong. Selain itu di dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 906 K/PDT/1994 tersebut di atas juga tidak ada menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Sarong dan Ramli Sarong.

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Jawabannya menyatakan bahwa benar, Tergugat ada menguasai sebidang tanah seluas 322 M², yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, dimana tanah tersebut Tergugat II beli dari Sdr. Syarifuddin (cucu M. Jam) dan sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 yang dikeluarkan oleh Tergugat III, atas permohonan Tergugat II. Bahwa, Tergugat II membeli tanah objek sengketa dalam waktu bersamaan dengan Tergugat I, dimana Tanah Objek sengketa merupakan satu kesatuan, cuma sebagian besar dibeli oleh Tergugat I yaitu seluas 1.729 M², sementara sisanya seluas 322 M² Tergugat II yang membeli dari Sdr. Syarifuddin (Cucu M. Jam) dan setelah penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Camat PPATS Kec. Kuta Alam, selanjutnya Tergugat II yang mengurus permohonan Sertipikat Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh termasuk atas nama Tergugat I dan sekira tahun 2018 Tergugat II dan Tergugat I secara bersama-sama termasuk Sdr. Syarifuddin dipanggil oleh Camat Kecamatan Kuta Alam, sebagai Pihak Pejabat Pembuat Akta Jual Beli tanah objek sengketa, dimana dalam pertemuan tersebut oleh Camat Kuta Alam disampaikan bahwa Syarifuddin bukanlah pemilik tanah tersebut dan juga bukan tanah milik Ibunya berdasarkan putusan Mahkamah Agung, sehingga kemudian Syarifuddin mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa yang bukan milik syarifuddin tersebut baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II dan oleh pak Camat ada membuat surat tanda terima pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa tersebut. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sepakat akan mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Pihak Syarifuddin sebagai Penjual tanah, namun Pihak Syarifuddin tidak pernah ketemu lagi, dan Tergugat II secara tegas menyebutkan tidak menaruh keberatan untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang bukan merupakan hak Tergugat II lagi karena telah dikembalikan uang jual beli tersebut, serta akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 atas nama Tergugat II melalui persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya, telah mengemukakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 dan

Hal. 47 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 yang terletak di Gampong Lambaro Skep Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dimana yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 10636 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10637 adalah Akta Jual Beli Nomor 97/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2016 yang dibuat oleh Ria Jelminta,S.Sos selaku PPATS wilayah kota Banda Aceh. Bahwa Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan penarikan terhadap setiap Sertipikat yang telah diterbitkan **kecuali** Pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara sukarela menyerahkan sertipikat tersebut kepada Tergugat III. Hal tersebut sejalan dengan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama pokok gugatan, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah tanah seluas 2.051 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) atau tanah milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan jual beli dengan Syafrudin (anak dari Alm Zuriyah Binti TM. Jam)?
2. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa dan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang “Apakah tanah seluas 2.051 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) atau tanah milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan jual beli dengan Syafrudin (anak dari Alm Zuriyah Binti TM. Jam)?”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 R.bg yang menentukan bahwa “setiap

Hal. 48 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban pihak lawannya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Tgk. Saifun Nur, saksi Abdul Kadir R, dan saksi Muslim Y. Selanjutnya Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-12 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Nurdiansyah Yusuf dan saksi Tarmizi. Sedangkan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-2 dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 berupa Surat Keterangan Ahli waris Alm Ramli Sarong tertanggal 10 Februari 2021, diketahui bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Alm. Ramli Sarong sehingga Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Ramli Sarong;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 (vide bukti T.I-1) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10637 atas nama Jafaruddin Husin (i.c Tergugat I), diketahui bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah seluas 1.729 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, yaitu berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2016 tanggal 24 Oktober 2016 yang dibuat oleh Ria Jemanita, S.Sos, PPAT Kecamatan Kuta Alam antara Syafrudin dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 106376 atas nama Zulkifli Ubit (i.c Tergugat II), diketahui bahwa Tergugat II memiliki sebidang tanah seluas 322 M² yang terletak di Gampong Lambaro

Hal. 49 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, yaitu berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2016 tanggal 24 Oktober 2016 yang dibuat oleh Ria Jemanita, S.Sos, PPAT Kecamatan Kuta Alam antara Syafrudin dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa Kuitansi Tanda Terima Uang tertanggal 8 Maret 2018 diketahui bahwa Syafruddin telah mengembalikan uang sejumlah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat I atas terjadinya pembatalan transaksi jual beli tanah dengan SHM No. 10637 di Lambaro Skep dan dari bukti P-5 berupa Kuitansi Tanda Terima Uang tertanggal 8 Maret 2018 diketahui bahwa Syafruddin telah mengembalikan uang sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat II atas terjadinya pembatalan transaksi jual beli tanah dengan SHM No. 10636 di Lambaro Skep;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 berupa Berita Acara tertanggal 8 Maret 2018 diketahui bahwa Syafruddin telah mengembalikan uang sejumlah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat I atas terjadinya pembatalan transaksi jual beli tanah dengan SHM No. 10637 di Lambaro Skep dan telah mengembalikan uang sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat II atas terjadinya pembatalan transaksi jual beli tanah dengan SHM No. 10636 di Lambaro Skep. Dan alasan pengembalian uang tersebut adalah karena tanah tersebut telah memiliki kekuatan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 906 K/PDT/1994 tanggal 13 Mei 1998;

Menimbang, bahwa meskipun bukti P-4, P-5 dan P-6 tersebut diatas hanya berupa fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya oleh Penggugat, namun oleh karena bukti surat tersebut memiliki keterkaitan satu sama lain, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-7, P-8 dan P-9, oleh karena ketiga bukti tersebut hanya berupa fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya oleh Penggugat, sedang bukti lainnya tidak mendukung kebenaran bukti surat tersebut, maka bukti surat tersebut akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh tanggal 17 Oktober 1991 (vide bukti P-10), Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998 (vide bukti P-11) dan Putusan PK Mahkamah Agung Nomor : 280 PK/Pdt/2002 tanggal 29 Januari 2004 adalah merupakan Putusan yang menjadi dasar pembatalan jual beli tanah antara Syafruddin dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Hal. 50 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Tgk. Saifun Nur, saksi Abdul Kadir R, dan saksi Muslim Y masing-masing menerangkan bahwa tanah objek sengketa seluas 2.000 meter lebih yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dengan batas-batas : Utara berbatas dengan alur / saluran air, Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin Husin (Tergugat I), Selatan berbatas dengan alur / saluran air dan Barat berbatas dengan alur / saluran air adalah milik Ahli Waris Ramli Sarong, dimana saksi Tgk. Saifun Nur mengetahui hal tersebut karena saksi sudah lama kenal dengan Sarong yaitu sekira tahun 1980an dan sebelumnya Sdr. Sarong mempunyai tanah yang cukup luas di Gampong Lambaro Skep namun saat ini tanahnya yang tersisa hanya \pm 2.000 m², sedangkan tanah yang lainnya sudah dijual, salah satunya telah dijual kepada Sdr. Bakri yang kemudian Sdr. Bakri menjual lagi kepada Tergugat I, sedang saksi Abdul Kadir R menerangkan bahwa saksi tahu tanah tersebut adalah tanah Sarong sejak saksi masih kecil dimana sejak dulu saksi melihat tanah tersebut dikelola oleh Pak Sarong dan anaknya (Ramli Sarong), sedang saksi Muslim Y menerangkan sejak saksi tinggal di Lambaro Skep sejak tahun 1998 saksi berteman dengan anaknya Sdr. Ramli Sarong yang bernama Darwin lalu saksi sering pergi ke tanah tersebut untuk mencari kepiting, dan saat itu tanah tersebut masih berbentuk rawa-rawa;

Menimbang, bahwa bukti T.I-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 12 Oktober 2016 terhadap tanah seluas 1.729 M², adalah berisi pernyataan dari Jamaliah dan Syafrudin atas penguasaan fisik sebidang tanah seluas 1.729 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (i.c tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I), yang kemudian berdasarkan pada surat sporadik tersebut Jamaliah dan Syafrudin melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I di hadapan PPAT Sementara pada tanggal 24 Oktober 2016 (vide bukti T.III-5);

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian jual beli tanah antara Jamaliah dan Syafrudin dengan Tergugat I tersebut, Syafrudin kemudian melakukan pembatalan jual beli dan telah mengembalikan uang pembelian tanah tersebut kepada Tergugat I di hadapan Camat Kuta Alam sebagaimana bukti P-4 dan P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-3 berupa Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 terhadap tanah seluas 10.500 M², meskipun keterangan saksi-saksi Tergugat mendukung bukti surat

Hal. 51 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan menerangkan bahwa tanah milik Penggugat (seluas 10.500 M2) dulunya berbatas sebelah barat dengan M. Jam, tetapi berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998 (vide bukti P-11), gugatan yang diajukan oleh ahli waris M. Jam atas tanah seluas 16.274 M2 tersebut telah dinyatakan ditolak sehingga M. Jam bukanlah pemilik tanah seluas 16.274 M2 tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-5 berupa surat Klarifikasi Nomor: 148/68/2023 tanggal 12 Oktober 2023, Keuchik Gampong Lambaro Skep menyatakan bahwa Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 13-III/L.S/87 tanggal 10 Maret 1987 digunakan untuk keperluan pembuatan Akta Jual Beli Tanah seluas 10.500 M2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-6 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 24 Oktober 2018 dan bukti T.I-7 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 117/PDT/2018/PT BNA tertanggal 12 Februari 2019, diajukan untuk membuktikan bahwa dahulu Penggugat telah pernah mengajukan gugatan terhadap Ahli Waris Bakri Ibrahim terhadap tanah seluas \pm 2.742 m2 yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998 (vide bukti P-11) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh tanggal 17 Oktober 1991 (vide bukti P-10), maka yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut adalah tanah seluas 16.274 m² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, dengan batas-batas:

- Utara dahulu berbatas dengan Empang Lem Mae sekarang berbatas dengan tebat M. Nursyam
- Selatan dahulu berbatas dengan Rawa Cina sekarang berbatas dengan tebat Safei dan tanah Haji Daud Lamdingin
- Timur dahulu berbatas dengan Nyak Safiah sekarang berbatas dengan tebat Tengku Junet
- Barat dahulu berbatas dengan Jalan Besar sekarang berbatas dengan Jalan Raya menuju Makam Syiah Kuala

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998 telah menyatakan menolak gugatan Ahli Waris M. Jam atas tanah seluas 16.274 M2 yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, sehingga berdasarkan pada Putusan tersebut tanah seluas 16.274 M2 statusnya kembali seperti semula, namun di dalam Putusan tidak dinyatakan apakah tanah seluas 16.274 M2 adalah milik Alm.

Hal. 52 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Bakri Ibrahim seluruhnya atau masih ada tanah bagian Alm Sarong dari tanah seluas 16.274 M2 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan tahun 1992 (vide bukti P-10, P-11, dan P-12), ahli waris M. Jam mendalilkan bahwa tanah seluas 16.274 M2 telah dijual oleh Alm. Sarong dan Alm. Ramli Sarong pada Bakri Ibrahim, namun jika membaca Putusan dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna pada halaman 14 dan 15, Ahli waris Bakri Ibrahim (dalam jawabannya) mengakui bahwa terhadap kepemilikan tanah seluas 16.274 M2 tersebut, Bakri Ibrahim memeperolehnya dengan cara membeli dari Alm Sarong dan Alm Ramli Sarong yaitu seluas 10.500 M2 dan seluas $\pm 20 \times 30$ meter atau kemudian setelah diukur ulang seluas 2.742 m2, sedangkan sisanya yaitu seluas ± 4.284 m2 (bukan 3.032 m2) Bakri Ibrahim membelinya dari Alm M. Daud;

Menimbang, bahwa jika jawaban Ahli Waris Bakri Ibrahim dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN Bna tersebut dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998, maka artinya tanah seluas 16.274 M2 tersebut bukan seluruhnya dibeli oleh Bakri Ibrahim pada Alm. Sarong dan Alm. Ramli Sarong sebagaimana dalil gugatan Ahli Waris M. Jam pada tahun 1992 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tanah seluas 10.500 M2 kepada Bakri Ibrahim, Penggugat a quo tidak membantahnya dan terhadap jual beli tanah tersebut telah dibuat Akta Jual Beli pada tahun 1987, sedang terhadap tanah Bakri Ibrahim seluas ± 3.032 m2, Bakri Ibrahim telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I pada tahun 1998 sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00412, atas nama Jafaruddin Husin/Tergugat I (vide bukti T.I-11), sehingga yang masih menjadi permasalahan adalah tanah seluas 2.742 m2;

Menimbang, bahwa jika pada awalnya Ahli Waris Bakri Ibrahim menyatakan memiliki tanah seluas $\pm 20 \times 30$ meter (600 m2), tetapi kemudian menyatakan setelah diukur ulang menjadi seluas 2.742 m2, maka terdapat perbedaan luas yang cukup jauh disitu. Begitu pun terhadap tanah yang dibeli oleh Bakri Ibrahim dari Alm. M. Daud, jika Ahli Waris Bakri Ibrahim menyatakan luas tanah yang dibeli adalah ± 4.284 m2, faktanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00412 Ahli Waris Bakri Ibrahim telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dengan luas hanya 3.032 M2 (sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dalam perkara No. 27/Pdt.G/2018/PN Bna), maka berdasarkan pada hal-hal tersebut diatas, Hakim menilai bahwa tanah yang dimiliki oleh Ahli Waris Bakri Ibrahim menjadi tidak jelas luas dan batas-batasnya;

Hal. 53 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pengakuan Tergugat I dalam jawabannya, diketahui bahwa pada tahun 2016, Tergugat I ada membeli tanah seluas 1.729 m² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dari Syafrudin, dimana Syafrudin memperoleh tanah tersebut dari warisan orang tuanya yang bernama Almh. Zuariah yang didapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam, dan berdasarkan bukti T.I-1 dan P-2, setelah membeli tanah dari Syafrudin kemudian Tergugat I melakukan pendaftaran Hak Milik atas tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh (i. Tergugat III) dan selanjutnya Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa jika Tergugat I mendalilkan bahwa tanah tersebut dahulunya adalah milik Syafrudin yang memperoleh tanah tersebut dari warisan orang tuanya yang bernama Almh. Zuariah yang didapat secara turun-temurun dari kakeknya yang bernama Alm. T.M. Jam, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 906 K/PDT/1994 tanggal 8 Juli 1998 (vide bukti P-11), Mahkamah Agung telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 25/Pdt/1993/PT-Aceh (yang mengabulkan gugatan Zuariah Binti TM. Jam) dan menyatakan menolak gugatan Penggugat Zuariah Binti TM. Jam untuk seluruhnya. Dengan demikian, maka Zuariah Binti TM. Jam ataupun ahli warisnya secara hukum telah dinyatakan tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, P-5 dan P-6, maka disimpulkan bahwa Syafrudin (anak dari Zuariah Binti TM. Jam) telah mengakui kesalahannya menjual tanah seluas 1.729 m² kepada Tergugat I dan tanah seluas 322 m² kepada Tergugat II, sehingga kemudian Syafrudin membatalkan jual beli tanah tersebut dengan Tergugat I dan Tergugat II dan pada tanggal 8 Maret 2018 Syafrudin telah mengembalikan uang jual beli tanah masing-masing kepada Tergugat I sejumlah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan kepada Tergugat II sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di hadapan Camat Kecamatan Kuta Alam dengan membuat Berita Acara pengembalian uang tanggal 8 Maret 2018 (vide bukti P-6) dan juga dibuat kwitansi/tanda terima (vide bukti P-4 dan P-5);

Menimbang, bahwa jika pengakuan Tergugat I tersebut dikaitkan dengan bukti surat P-4, P-5 dan P-6, maka secara hukum jual beli atas tanah objek sengketa seluas 1.729 M² antara Syafrudin dan Tergugat I tersebut telah batal dan tidak lagi mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya, atau

Hal. 54 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata lain Tergugat I tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah seluas 1.729 M² tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat II mengakui benar ada menguasai sebidang tanah seluas 322 M², yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan tanah Jafaruddin (Tergugat I);
- Timur berbatas dengan tanah Jafaruddin (Tergugat I);
- Selatan Berbatas dengan Saluran Air;
- Barat berbatas dengan Saluran Air.

Dimana tanah tersebut Tergugat II beli dari Sdr. Syafrudin (cucu M. Jam) dan oleh Tergugat III, sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengakui membeli tanah objek sengketa dalam waktu bersamaan dengan Tergugat I, dimana Tanah Objek sengketa merupakan satu kesatuan, cuma sebagian besar dibeli oleh Tergugat I yaitu seluas 1.729 M², sementara sisanya seluas 322 M² Tergugat II yang membeli dari Sdr. Syarifuddin (Cucu M. Jam) dan setelah penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Camat PPATS Kec. Kuta Alam, selanjutnya Tergugat II yang mengurus permohonan Sertipikat Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh termasuk atas nama Tergugat I dan sekira tahun 2018 Tergugat II dan Tergugat I secara bersama-sama termasuk Sdr. Syarifuddin dipanggil oleh Camat Kecamatan Kuta Alam, sebagai Pihak Pejabat Pembuat Akta Jual Beli tanah objek sengketa, dimana dalam pertemuan tersebut oleh Camat Kuta Alam disampaikan bahwa Syarifuddin bukanlah pemilik tanah tersebut dan juga bukan tanah milik Ibunya berdasarkan putusan Mahkamah Agung, sehingga kemudian Syarifuddin mengembalikan uang jual beli tanah objek sengketa yang bukan milik syarifuddin tersebut baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II dan oleh pak Camat ada membuat surat tanda terima pengembalian uang jual beli tanah objek sengketa tersebut. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sepakat akan mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Pihak Syarifuddin sebagai Penjual tanah, namun Pihak Syarifuddin tidak pernah ketemu lagi, dan Tergugat II secara tegas menyebutkan tidak menaruh keberatan untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang bukan merupakan hak Tergugat II lagi karena telah dikembalikan uang jual beli tersebut, serta akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10636 atas nama Tergugat II melalui persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas

Hal. 55 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkuat dengan keterangan saksi-saksi Penggugat dan persangkaan yang diperoleh dari kesesuaian bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah seluas 2.051 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh adalah tanah budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum Penggugat poin ke 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 3 dan 4 yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah objek sengketa seluas 2.051 M² dan Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek) adalah sebagai berikut : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bunyi Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka yang menjadi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum ;
2. Adanya kesalahan ;
3. Adanya kerugian ;
4. Adanya hubungan antara perbuatan dan kerugian ;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum akan Majelis Hakim uraikan sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum ;

Suatu perbuatan adalah Perbuatan Melawan Hukum apabila berlawanan dengan;

- Hak orang lain ;
- Kewajiban hukumnya sendiri ;
- Kesusilaan yang baik ;
- Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda ;

2. Adanya kesalahan ;

Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian ;

- Kesengajaan (wilfull) ;

Hal. 56 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini berniat untuk membuat suatu akibat atau melakukan suatu perbuatan dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut;

- Kelalaian (negligence) ;

Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan atau seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi dengan sikap yang demikian pada hakekatnya ia telah melawan hukum, sebab semestinya ia harus berbuat atau melakukan sesuatu perbuatan. Jadi ia lalai untuk melakukan sesuatu perbuatan yang sebenarnya wajib melakukan suatu perbuatan;

3. Adanya kerugian ;

Kerugian yang disebabkan oleh karena Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa kerugian materil (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang). Dengan demikian kerugian yang ditimbulkan tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan kepada kekayaan harta benda, tetapi juga kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa dan kehormatan manusia ;

4. Adanya hubungan antara perbuatan dan kerugian ;

Hubungan kausal merupakan hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian. Hubungan kausal ini tersimpul dalam Pasal 1365 KUHPerdata (Burgerlijk Wetboek) yang menyatakan bahwa perbuatan yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian. Dengan demikian kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan seseorang. Jika tidak ada perbuatannya (sebabnya), maka tidak ada kerugian (akibatnya) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah objek sengketa seluas 2.051 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh telah dinyatakan adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat), maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat), dan menguasai Sertifikat Hak Milik atas tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) adalah merupakan perbuatan yang berlawanan dengan hak orang lain, yang perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat selaku pemilik tanah, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah termasuk pada perbuatan melawan hukum;

Hal. 57 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum angka 3 dan 4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 5 yang meminta agar perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-6, diketahui bahwa Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 10636 atas nama Tergugat II berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 97/2016 dan Akta Jual Beli Nomor: 98/2016;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli atas tanah tersebut telah dibatalkan oleh Syafrudin selaku penjual, tetapi pembatalan tersebut dilakukan setelah terbitnya Sertifikat atas tanah objek sengketa, maka terhadap hal yang demikian Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan penarikan terhadap Sertipikat yang telah diterbitkan tersebut **kecuali** Pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara sukarela menyerahkan sertipikat tersebut kepada Tergugat III. Hal tersebut sejalan dengan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "..... Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru".

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Penjelasan Pasal 45 tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat III tidak dapat serta merta melakukan penarikan sertipikat yang sudah diterbitkan kecuali diserahkan secara sukarela oleh pemegang hak atau ada alat bukti lain berupa putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 5 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Hal. 58 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 6, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah ternyata bukan pemilik objek tanah seluas 1.729 m² dan 322 m², maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, dengan demikian petitum angka 6 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 7, oleh karena tanah seluas 2.051 M² yang terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh telah dinyatakan adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat), maka sudah sepatutnya jika Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai objek sengketa yang merupakan milik/budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) tersebut dihukum untuk menyerahkannya kepada Para Ahli Waris Alm. Ramli Sarong dalam hal ini melalui Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 7 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sebagaimana petitum angka 8, Majelis Hakim menilai bahwa dalam pelaksanaan putusan a quo tidak diperlukan sarana pemaksa berupa uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga petitum angka 8 tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Hal. 59 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa sebidang tanah seluas 2.051 M² terletak di Gampong Lambaro Skep, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan Saluran Air
- Timur berbatas dengan tanah milik Jafaruddin Husin (Tergugat I)
- Selatan berbatas dengan Saluran Air
- Barat Berbatas dengan Saluran Air

Adalah tanah milik budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat);

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 10637 atas nama Jafaruddin Husin (Tergugat I) dan tanah seluas 1.729 m² dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan saluran Air
- Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I
- Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II
- Barat berbatas dengan Saluran Air

Adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 10636 atas nama Zulkifli Ubit (Tergugat II) dan tanah seluas 322 m² dengan batas-batas:

- Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I
- Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I
- Selatan berbatas dengan saluran air
- Barat berbatas dengan saluran air

Adalah perbuatan melawan hukum

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10637 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10636 atas nama Tergugat II tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa yang merupakan milik/budel warisan Alm. Ramli Sarong (Ayah Penggugat) untuk menyerahkannya kepada Para Ahli Waris Alm. Ramli Sarong dalam hal ini melalui Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.866.000,- (satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023,

Hal. 60 dari 61 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, R. Hendral, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, H. Hamzah Sulaiman, S.H. dan Saptika Handhini, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Bna tanggal 21 Agustus 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hamzah Sulaiman, S.H.

R. Hendral, S.H., M.H..

Saptika Handhini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ali Fikri, S.H.

Perincian Biaya :

1.	Pendaftaran Gugatan	Rp	30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan/ATK	Rp	75.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp	801.000,00
4.	Biaya PNBP Panggilan.....	Rp	10.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	930.000,00
6.	Redaksi	Rp	10.000,00
7.	<u>Materai.....</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>

Jumlah Rp 1.866.000,00

(satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah)