

Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt.G/2019/Pn Bjb)

Fadhl Hammad^{1*}, Tetti Samosir²

^{1,2}Universitas Pancasila Jakarta

Email: fadhlahmad080797@gmail.com, tettisamosir2015@gmail.com

DOI : <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2945>

Received:
04-09-2024

Revised:
09-12-2024

Accepted:
27-12-2024

Abstract: *Land and development are essential to a country's progress. Without adequate access to land, development cannot be effective. As development progresses, the demand for land for various projects increases, covering state, community, and business interests. Land acquisition for public interest often involves state or community-owned land with various forms of ownership, such as individual, legal entity, or indigenous community property rights. However, land acquisition policies often generate controversy, especially regarding transparency and fairness in providing compensation to landowners who lose their rights. This policy must comply with applicable legal principles and values, although the practice often encounters challenges. This normative legal research, employing an analytical descriptive approach, reveals that the disagreement over H. Asman Bin Yakup's inherited land for the Hajj Dormitory fails to meet the legal requirements for property rights protection. The dispute involved the application of the ne bis in idem principle and Rechtverwerking, leading the court to dismiss the lawsuit as inadmissible. The lawsuit was rejected because the land had been used for more than 30 years without the plaintiff's consent, and it was deemed vague because it was unclear in detailing the alleged legal violations.*

Keywords: *Land Acquisition, Public Interest, Compensation*

Abstrak

Tanah dan pembangunan adalah elemen penting dalam kemajuan suatu negara. Tanpa akses tanah yang memadai, pembangunan tidak dapat berjalan efektif. Seiring berkembangnya pembangunan, permintaan tanah untuk berbagai proyek meningkat, mencakup kepentingan negara, masyarakat, dan bisnis. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering melibatkan tanah negara atau milik masyarakat dengan berbagai bentuk kepemilikan, seperti hak milik individu, badan hukum, atau masyarakat adat. Namun, kebijakan pengadaan tanah sering kali memunculkan kontroversi, terutama terkait transparansi dan keadilan dalam pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang kehilangan haknya. Kebijakan ini harus mematuhi prinsip hukum dan nilai-nilai yang berlaku, meskipun praktiknya sering menemui tantangan. Dalam penelitian hukum normatif ini, yang menggunakan pendekatan deskriptif analitis, ditemukan bahwa sengketa tanah warisan H. Asman Bin Yakup yang digunakan untuk Asrama Haji menunjukkan perlindungan hukum atas hak milik tidak terpenuhi. Sengketa ini melibatkan penerapan prinsip *ne bis in idem* dan *Rechtverwerking*, di mana pengadilan menolak gugatan karena dianggap tidak dapat diterima. Gugatan tersebut ditolak karena tanah

License:
Copyright (c)
2024 Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



telah digunakan selama lebih dari 30 tahun tanpa protes dari penggugat, dan gugatan dianggap kabur karena tidak jelas dalam merinci pelanggaran hukum yang diduga terjadi.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan manusia, baik dalam aktivitas sehari-hari maupun sebagai komoditas ekonomi yang bernilai. Dalam konteks hukum di Indonesia, tanah diatur oleh Pasal 33 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Penjabaran dari pasal ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat 1 UUPA menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan tertinggi untuk mengatur dan mengendalikan pemanfaatan sumber daya agraria, bukan sebagai pemilik, melainkan sebagai pengatur untuk kepentingan seluruh rakyat.¹ Sebelum diberlakukannya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualistik, dengan dua sistem hukum yang berbeda: Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat.

Hukum Tanah Barat, diatur dalam KUH Perdata, menekankan hak milik individu dan perjanjian tanah yang formal, sementara Hukum Tanah Adat didasarkan pada tradisi masyarakat adat dan menekankan hak kolektif atas tanah. Dualisme ini menyebabkan kompleksitas dan ketidakpastian dalam pengaturan tanah, sering kali menimbulkan konflik.² Setelah UUPA diberlakukan, dualisme hukum tanah di Indonesia diakhiri. UUPA menetapkan bahwa hukum tanah di Indonesia didasarkan pada hukum adat, namun tetap mengakomodasi beberapa elemen dari Hukum Tanah Barat untuk mencapai kepastian hukum.³ UUPA membuka peluang untuk reformasi agraria dan redistribusi tanah guna meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mengurangi kesenjangan kepemilikan tanah di Indonesia. Namun, pelaksanaannya menghadapi tantangan, seperti konflik kepemilikan dan batas-batas tanah adat. Meski begitu, UUPA tetap menjadi landasan penting dalam pengaturan pertanahan, mengarahkan kebijakan agraria nasional yang lebih inklusif dan adil.⁴ Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan: "Memelihara tanah, termasuk

¹ Janpatar Simamora dan Andrie Gusti Ari Sarjono, "Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia", *Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO) Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*, Vol. 03 No. 01, 2022 diakses pada tanggal 18 Juli 2024 Pukul 06.12 WIB dari: <https://ejournal.uhn.ac.id/index.php/opinion/article/view/611>

² Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria", *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Vol.1 No.2, 2020, hlm. 2, diakses pada tanggal 18 Juli 2024 pukul 06.13 WIB dari: <https://jurnal.um-palembang.ac.id/KHDK/article/view/2593>

³ *Ibid*

⁴ *Ibid*

menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah."

Selain pasal 15, Pasal 27 UUPA juga bahwa hak atas tanah dapat hapus apabila tanah tersebut ditelantarkan. Pasal 34 menyebutkan bahwa tanah yang ditelantarkan dapat diambil alih oleh negara sebagai bagian dari pelaksanaan UUPA.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 menyatakan bahwa tanah yang telah diberikan hak tetapi tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya dapat dianggap sebagai tanah terlantar. Pasal 3 menjelaskan bahwa tanah terlantar meliputi tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Pengelolaan, atau tanah negara yang tidak digunakan sesuai tujuan pemberian hak.

Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 menjelaskan bahwa proses penertiban tanah terlantar meliputi tahap identifikasi, penelitian, dan penetapan status tanah terlantar. Pasal 10 menegaskan bahwa penetapan tanah terlantar dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan hasil penelitian dan rekomendasi dari tim penertiban tanah terlantar. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 20 Tahun 2020 mengatur bahwa tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya dapat dianggap sebagai tanah terlantar. Pasal 3 menetapkan tahapan penertiban tanah terlantar, termasuk identifikasi, penilaian, dan penetapan status tanah tersebut. Pasal 8 menyatakan bahwa tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar akan dikuasai oleh negara. Berdasarkan UUPA, pengaturan pertanahan di Indonesia bertujuan untuk mencapai beberapa hal utama. Pertama, membentuk dasar Hukum Agraria Nasional yang meningkatkan kesejahteraan, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan petani, serta menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera. Kedua, membentuk dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan untuk menciptakan sistem yang lebih efisien dan terintegrasi dalam penggunaan dan pengelolaan tanah. Ketiga, memberikan kepastian hukum mengenai hak tanah bagi semua orang, sehingga masyarakat merasa aman dan terlindungi dalam memiliki dan mengelola tanah sesuai hak mereka.⁵

Namun dalam prakteknya, banyak pengadaan tanah yang tidak melalui musyawarah dan ganti rugi, merugikan masyarakat. Penelitian ini menunjukkan masalah kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat dalam Peraturan Pemerintah

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

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seperti yang terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Bjb. Empat penggugat menggugat Gubernur Kalimantan Selatan, Kepala Kantor Kemenag Kalimantan Selatan, dan Kepala Kantor Pertanahan Banjarbaru terkait sengketa tanah warisan H. Asman Bin Yakup, yang kini digunakan sebagai Asrama Haji. Mereka menuntut ganti rugi Rp. 32.160.000.000 karena tidak ada musyawarah atau pembayaran ganti rugi. Tergugat I mengajukan eksepsi *nebis in idem*, mengacu pada putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan gugatan ini adalah pengulangan kasus yang sama. Mereka juga menekankan bahwa selama 38 tahun, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan. Penggugat mengklaim gugatan tidak kadaluwarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, namun Tergugat berargumen bahwa berdasarkan prinsip hukum adat *Rechtverwerking*, Penggugat telah melepaskan haknya karena tidak mengajukan protes selama lebih dari 30 tahun.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, termasuk peraturan perundang-undangan, buku, dan artikel ilmiah terkait. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan pendekatan pada perundang-undangan dan studi kasus. Fokusnya adalah pada analisis peraturan yang berlaku dan prinsip-prinsip hukum yang diterapkan, serta kasus yang menjadi objek kajian.

PEMBAHASAN

Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagaimana Dalam Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/PDT.G/2019/PN BJB

Untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945, Indonesia harus melakukan pembangunan. Pembangunan adalah tugas penting bagi negara berkembang seperti Indonesia. Dalam melaksanakan pembangunan, pemerintah memerlukan tanah yang luas dan strategis. Oleh karena itu, pemerintah melakukan pengadaan tanah. Saat ini, pembangunan fasilitas umum di Indonesia semakin meningkat, seperti pembangunan jalan tol, rumah sakit, bandara, dan stasiun kereta. Pengadaan tanah oleh pemerintah bertujuan untuk mendukung pembangunan nasional. Proses pengadaan

tanah melibatkan musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Hal ini menunjukkan bahwa pengadaan tanah tidaklah sederhana karena terkait dengan hak-hak masyarakat atas tanah.⁶ Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini berarti kepemilikan tanah seseorang harus dilepaskan jika tanah tersebut akan dialihfungsikan untuk kepentingan umum sesuai prosedur yang diatur dalam undang-undang. Pengadaan tanah di Indonesia telah diatur sejak tahun 1975 melalui Permendagri No. 15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah. Regulasi ini telah mengalami beberapa perubahan, termasuk Keppres No. 55 Tahun 1993 dan beberapa Perpres terkait. Pada tahun 2012, pemerintah mengesahkan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. UU ini diharapkan menjamin hak-hak semua pihak dalam proses pengadaan tanah. Pelaksanaannya diatur oleh Perpres No. 71 Tahun 2012 dan perubahan-perubahannya. Penjelasan umum UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum harus mematuhi prinsip-prinsip dalam UUD 1945 dan hukum tanah nasional, seperti kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan dengan nilai-nilai kebangsaan. Prinsip-prinsip pengadaan tanah harus sesuai dengan Pancasila untuk menjamin keadilan bagi semua pihak. Selain itu, pembangunan harus dilakukan demi kepentingan umum atau kepentingan seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁷

Salah satu prinsip dasar dalam pengambilalihan tanah oleh Negara adalah "tidak ada properti pribadi yang boleh diambil untuk kepentingan umum tanpa kompensasi yang adil dan layak." Oleh karena itu, proses pemindahan tanah harus disesuaikan dengan norma-norma keadilan agar pemilik asal tidak merasa dirugikan.⁸ Selain itu, teori perlindungan hukum menuntut agar proses pengambilalihan tanah dilakukan dengan prinsip keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Artinya, prosedur yang diikuti harus transparan dan adil sehingga pemilik tanah mengetahui hak-hak mereka dan dapat mengandalkan proses yang sah dan

⁶ Putri Lestari, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila", *SIGN Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 39, diakses pada 18 Juli 2024 pukul 06.51 WIB dari: <https://jurnal.penerbitsign.com/index.php/sjh/article/view/v1n2-71-86>

⁷ *Ibid*

⁸ Putu Apriliani Kumalasari dan I Ketut Sudiarta, "Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 3, 2020, hlm. 32, diakses pada 18 Juli 2024 pukul 06.55 WIB dari: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/57415/33612>

tidak sewenang-wenang. Ini menegaskan pentingnya mengikuti norma-norma keadilan dalam proses pengambilalihan tanah agar pemilik asal tidak merasa dirugikan.⁹

Secara keseluruhan, prinsip kompensasi yang adil dan layak dalam pengambilalihan tanah oleh negara adalah implementasi praktis dari teori perlindungan hukum. Ini memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah dihormati dan dilindungi, serta bahwa proses pengambilalihan dilakukan secara adil dan sesuai dengan hukum, menjaga keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah, diperlukan adanya musyawarah ganti rugi dan proses pembuktian kepemilikan tanah guna mencapai kepastian hukum. Menurut Pasal 37 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pengadaan Tanah, lembaga pertanahan harus mengadakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 hari kerja setelah menerima hasil penilaian dari penilai. Musyawarah ini bertujuan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian tersebut. Kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah ini akan menjadi dasar untuk pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dan dicatat dalam berita acara kesepakatan. Jika tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah.

Pengadilan Negeri harus memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak menerima pengajuan keberatan tersebut. Jika ada pihak yang tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam waktu 14 hari kerja, dan Mahkamah Agung harus memutuskan dalam waktu 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diajukan.¹⁰ Jika pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap, maka ganti kerugian akan dititipkan (konsinyasi) di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga berlaku untuk pihak yang berhak menerima ganti kerugian tetapi keberadaannya tidak diketahui, atau objek pengadaan tanah yang sedang menjadi objek sengketa di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, dikenakan sita oleh pejabat berwenang, atau menjadi jaminan bank.¹¹ Setelah pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah dilaksanakan atau ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri (konsinyasi),

⁹ Ervan Hari Sudana, Djoni S.Gozali, Akhmadi Yusran, "Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Notary Law Journal*, Vol.1 No.1, 2022, hlm. 9, diakses pada 18 Juli 2024 pukul 06.56 WIB dari: <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/view/3>

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus. Bukti hak atas tanah tersebut tidak lagi berlaku, dan tanah tersebut langsung dikuasai oleh negara sesuai dengan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Jika pemegang Hak Atas Tanah menghadapi masalah dan memutuskan untuk menggugat di pengadilan, perlindungan hukumnya dijamin oleh berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia. UUPA Pasal 19 mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sementara Pasal 24 mengakui hak-hak atas tanah, termasuk yang diakui oleh hukum adat. PP No. 24 Tahun 1997 mengatur pendaftaran tanah secara terus-menerus untuk kepastian hukum, dengan Pasal 32 Ayat (2) yang menyebutkan bahwa hak atas tanah bisa hilang jika tidak diprotes dalam jangka waktu tertentu.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 53 Ayat (1) memberi hak untuk menggugat keputusan tata usaha negara yang merugikan, sedangkan Pasal 570 KUH Perdata menjelaskan bahwa kepemilikan adalah hak untuk menikmati dan mengelola barang secara penuh. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur prosedur pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat. Berdasarkan dasar hukum yang ada, penggugat dalam sengketa tanah memiliki landasan kuat untuk menuntut hak-hak mereka. Perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme pendaftaran tanah, pengakuan hukum adat, dan hak untuk menggugat keputusan yang merugikan kepemilikan atau penggunaan tanah. Mekanisme penyelesaian sengketa tersedia melalui jalur peradilan maupun mediasi. Penggugat, yaitu Hj. Yuli Asniyati Binti Asman, Suryadiansyah Bin Asman, Dra. Asdiniyati Binti Asman, dan Anwar Rahmatullah Bin Asman, menggugat Gubernur Kalimantan Selatan, Kepala Kantor Kementerian Agama Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan, dan Kepala Kantor Pertanahan Banjarbaru. Mereka menuntut ganti rugi sebesar Rp. 32.160.000.000 atas tanah warisan yang digunakan untuk asrama haji tanpa musyawarah atau ganti rugi. Namun, pengadilan menolak gugatan mereka (*niet ontvankelijk verklaard*) karena adanya prinsip *bis in idem* dan lembaga hukum adat *Rechtverwerking*, di mana penggugat tidak memprotes penggunaan tanah selama lebih dari 30 tahun. Penggugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara.

Dalam hal di mana Sertifikat Hak Pakai No. 13 Tahun 1981 menjadi dasar hukum bagi Tergugat II untuk menggunakan tanah, hal ini menunjukkan bahwa penggunaan tanah tersebut telah diatur dan diakui secara hukum. Dengan demikian, Sertifikat Hak Pakai memberikan dasar yang kuat bagi Tergugat II untuk melakukan aktivitas atau pengembangan yang sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Dalam analisis Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/PDT.G/2019/PN BJB, para penggugat,

yaitu Hj. Yuli Asniayati Binti Asman, Suryadiansyah Bin Asman, Dra. Asdiniyati Binti Asman, dan Anwar Rahmatullah Bin Asman, menggugat Gubernur Kalimantan Selatan, Kepala Kantor Kementerian Agama Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan, dan Kepala Kantor Pertanahan Banjarbaru. Mereka menuntut ganti rugi atas tanah warisan dari H. Asman Bin Yakup yang digunakan untuk Asrama Haji tanpa musyawarah atau ganti rugi. Namun, pengadilan menolak gugatan tersebut (*niet ontvankelijk verklaard*) karena adanya prinsip *ne bis in idem* dan penggugat tidak memprotes penggunaan tanah selama lebih dari 30 tahun (*Rechtverwerking*).

Penggunaan tanah oleh tergugat didasarkan pada Sertifikat Hak Pakai No. 13 Tahun 1981, yang secara hukum mengakui penggunaan tanah tersebut untuk tujuan tertentu. Sertifikat ini diatur dalam UUPA, di mana negara memberikan hak pakai kepada pihak yang berhak menggunakan tanah sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan.

Pertimbangan Hukum Dalam Memutus Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Penggugat Dalam Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Bjb.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Bjb, hakim mempertimbangkan beberapa faktor penting terkait kepemilikan tanah yang digugat oleh Hj. Yuli Asniayati Binti Asman, Suryadiansyah Bin Asman, Dra. Asdiniyati Binti Asman, dan Anwar Rahmatullah bin Asman. Mereka menggugat Gubernur Kalimantan Selatan, Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi Kalimantan Selatan, dan Kepala Kantor Pertanahan Banjarbaru terkait penggunaan tanah warisan seluas 16.080 m² di Banjarbaru, Kalimantan Selatan, yang digunakan untuk Asrama Haji tanpa adanya musyawarah atau ganti rugi. Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 32.160.000.000, namun tergugat mengajukan eksepsi *ne bis in idem*, dengan merujuk pada putusan Mahkamah Agung RI yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terkait tanah tersebut. Tergugat berpendapat bahwa gugatan ini telah diputuskan sebelumnya oleh Mahkamah Agung dan tidak dapat diajukan kembali, sehingga pengadilan memutuskan gugatan tidak dapat diterima.

Pengadilan menemukan bahwa gugatan penggugat tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai pihak tergugat, meskipun sertifikat tanah diterbitkan oleh kantor tersebut. Hal ini menjadi dasar pengadilan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Gugatan penggugat dianggap kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas jenis gugatan yang diajukan dan tanggung jawab masing-masing tergugat. Hal ini

termasuk dalam pertimbangan bahwa gugatan penggugat tidak spesifik dalam merinci pelanggaran hukum yang diduga terjadi. Berdasarkan pertimbangan di atas, pengadilan memutuskan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena alasan-alasan yang telah disebutkan. Pengadilan juga menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 33/PDT/2020/PT.BJM, para pembanding mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan alasan bahwa tergugat telah memberikan alamat di wilayah Pengadilan Negeri Banjarmasin sejak 2017 dan konsisten menghadiri persidangan di sana. Mereka berargumen bahwa perubahan alamat setelah gugatan diajukan seharusnya tidak mengubah yurisdiksi Pengadilan Negeri Banjarmasin, dan bahwa tergugat menggunakan informasi yang tidak akurat untuk menghindari yurisdiksi tersebut.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin menolak banding tersebut, dengan alasan bahwa Pengadilan Negeri Banjarbaru sudah tepat menerapkan prinsip *ne bis in idem*, karena objek dan subjek perkara sama dengan perkara sebelumnya yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Argumen banding dianggap tidak membawa hal baru dan hanya mengulang argumen sebelumnya. Meski ada perbedaan pendapat dari salah satu hakim anggota, mayoritas hakim memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dan menolak banding, serta menghukum pembanding untuk membayar biaya perkara. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 652 K/Pdt/2021, para Pemohon Kasasi mengajukan permohonan agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 33/PDT/2020/PT.BJM dan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Bjb. Pemohon meminta Mahkamah Agung mengabulkan gugatan mereka sepenuhnya dan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara. Mereka mengklaim bahwa putusan sebelumnya tidak tepat dan tidak memenuhi keadilan. Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa objek gugatan dalam kasus ini adalah sama dengan kasus sebelumnya yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Objek gugatan berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi atas harga tanah. Hal ini menjadikan kasus ini sebagai kasus *ne bis in idem*, di mana kasus sebelumnya sudah mengatur hak dan kewajiban para pihak terkait dengan sengketa yang sama. Mahkamah Agung menegaskan bahwa Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menjadi *judex facti* dalam kasus ini tidak melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku. Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin telah mempertimbangkan dengan cermat fakta-fakta dan bukti yang diajukan oleh para pihak. Alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dinilai sebagai pengulangan dari argumen

sebelumnya yang sudah diajukan di tingkat pengadilan yang lebih rendah. Mahkamah Agung hanya berwenang memeriksa kesalahan penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang berlaku, bukan untuk mempertimbangkan kembali fakta-fakta atau bukti-bukti yang telah dipertimbangkan oleh pengadilan di bawahnya.

Berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung mengambil keputusan menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (Hj. Yuli Asniayati Binti Asman dan kawan-kawan). Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam kasus ini didasari oleh Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan dalam hal telah diterbitkan suatu sertifikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut. Apabila setelah lewat waktu 5 (lima) tahun tidak diajukan gugatan, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi, kecuali orang yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa penerbitan sertifikat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku." Dalam kasus ini, penerapan teori kepastian hukum terlihat jelas dalam berbagai putusan pengadilan. Penggunaan prinsip *ne bis in idem*, adopsi *rechtverwerking*, penolakan terhadap gugatan yang tidak jelas, serta penegasan terhadap putusan-putusan sebelumnya semuanya mencerminkan upaya untuk menjaga kepastian hukum. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hukum berfungsi dengan cara yang stabil, dapat diprediksi, dan memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Upaya perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam kepemilikan hak atas tanah adalah tanah ini digunakan untuk Asrama Haji yang dikuasai oleh pihak tergugat setelah diperoleh melalui hibah, tanpa musyawarah atau pembayaran ganti rugi kepada penggugat. Putusan pengadilan menunjukkan bahwa perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi penggugat tidak terpenuhi dalam kasus ini. Hal ini disebabkan oleh penerapan prinsip *ne bis in idem*, *Rechtverwerking*, dan kelemahan gugatan penggugat. Dasar pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/PDT.G/2019/PN BJB yang menolak gugatan penggugat didasarkan oleh beberapa alasan utama. Pertama, gugatan dianggap tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena telah diputuskan sebelumnya oleh Mahkamah Agung dalam *ne bis in idem*. Kedua, pengadilan menerapkan prinsip hukum

adat *Rechtverwerking* yang menyatakan bahwa penggugat telah melepaskan haknya karena tidak protes terhadap penggunaan tanah selama lebih dari 30 tahun. Selain itu, gugatan dianggap kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas dalam merinci pelanggaran hukum yang diduga terjadi

SARAN

Penting bagi pemilik tanah untuk memiliki bukti yang sah atas kepemilikan tanah berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini menjadi alat bukti yang kuat dalam sengketa tanah. Sebelum mengajukan gugatan, penggugat harus melakukan analisis hukum mendalam untuk memastikan bahwa kasus mereka tidak termasuk dalam prinsip *ne bis in idem*. Mereka perlu memeriksa apakah kasus serupa telah diputuskan sebelumnya dengan kekuatan hukum tetap. Jika ada putusan sebelumnya, penggugat harus mempertimbangkan apakah ada aspek-aspek baru yang signifikan yang belum pernah dipertimbangkan oleh pengadilan sebelumnya

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2010.
- Amin Purnawan. "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil Sumini Jurnal Akta, Vol.4 No.4, 2017,," *Jurnal Akta* Vol.4 No.4 (2017).
- Anugrah Yustica, Ngadino, Novira Maharani Sukma. "Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum." *NOTARIUS* Vol.13 No. (2020).
- Bella Okladea Amand. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Di Dalam Pembuatan Akta Yang Sempurna." *Recital Review Journal*, Vol. 4 No. (2022).
- Chandra Novita. "Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Terhadap Werda Notaris." *Jurnal Reinassance* Vol.2 No.2 (2017).
- Fikri Ariesta Rahman. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap Jurnal Lex Renaissance, No. 2 Vol. 3, 2018." *Jurnal Lex Renaissance* No. 2 Vol. (2018).
- Fikri Aulia. "Implementasi Bantuan Hukum Oleh Notaris Secara Cuma-Cuma Kepada Orang Yang Tidak Mampu." *Officium Notarium* Vol.2 No 1 (2021).
- Naoval Mauladani Hartono dan Kholis Raisah. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berkaitan Dengan Pertanahan." *Jurnal Notarius* Vol.6 No.1 (2023).

- Paramaningrat Manuaba, Ida Bagus, I. Wayan Parsa, Ketut Ariawan, I Gusti. "Prinsip Kehatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comitatus* Vol.1 (2018).
- Pratiwi Ayuningtyas. "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik", *Jurnal Repertorium*, Vol.9 No.2, 2020,." *Jurnal Repertorium* Vol.9 No.2 (2020).
- Vina Ayu Subagta Tolinggar, Pieter Latumeten. "Urgensi Penggunaan Remote Notary Oleh Notaris Pasca Pandemi Covid-19." *Jurnal USM Law Review* Vol 5 No 2 (2022).