



**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
GANDA**

*(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)*

***SETLEMENT OF DOUBLE CERTIFICATES LAND RIGHTS DISPUTES***

*(Study Decision Number 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)*

Oleh :

**RIDHO ARTLYHAND MAMORA**

**NIM. 130710101145**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
GANDA**

**(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)**

*SETLEMENT OF DOUBLE CERTIFICATES LAND RIGHTS DISPUTES*

*(Study Decision Number 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)*

**Oleh :**

**RIDHO ARTLYHAND MAMORA**

**NIM. 130710101145**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

## MOTTO

*“Dari kebijaksanaan yang terkumpulkan sepanjang waktu, aku menemukan bahwa setiap pengalaman adalah sebuah bentuk penjelajahan”<sup>1</sup>*



---

<sup>1</sup> Dikutip dari Syair Ansel Adams

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ridho Artlyhand Mamora

NIM : 130710101145

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Januari 2020

**Ridho Artlyhand Mamora**

**NIM. 130710101145**

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda tercinta Sahala Sintong Refresh dan Ibunda tercinta Dwiliana Indrasari atas segala cinta, kasih sayang, dukungan, nasehat, pengorbanan serta bimbingan moral kepada saya selama ini;
2. Segenap Guru dari Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Atas serta Semua Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang memberi ilmu serta bimbingan kepada saya;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

**GANDA**

**(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)**

***SETLEMENT OF DOUBLE CERTIFICATES LAND RIGHTS DISPUTES***

***(Study Decision Number 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)***

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

**RIDHO ARTLYHAND MAMORA**

**NIM. 130710101145**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL, 22 JANUARI 2020**

Oleh:

**Pembimbing**

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP: 195711211984031001**

**Pembantu Pembimbing**

**Ayu Citra S. S.H., M.H., M.Kn., P.HD**

**NIP: 198503142015042001**

**PENGESAHAN**

Skripsi Dengan Judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
GANDA**

(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)

***SETLEMENT OF DOUBLE CERTIFICATES LAND RIGHTS DISPUTES***

(Study Decision Number 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)

Oleh:

**RIDHO ARTLYHAND MAMORA**

**130710101145**

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Anggota,**

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP: 195711211984031001**

**Ayu Citra S. S.H., M.H., M.Kn. P.HD**

**NIP: 198503142015042001**

**Mengesahkan,**

**Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Penjabat Dekan,**

**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**

**NIP. 197210142005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 22

Bulan : Januari

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Panitia Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**

**NIP. 196212161988022001**

**EDI WAHJUNI, SH., M.Hum.**

**NIP. 196812302003122001**

**Anggota Penguji:**

**Nanang Suparto, S.H., M.H.**

**NIP: 195711211984031001**

.....

**Ayu Citra S. S.H., M.H., M.Kn, P.HD**

**NIP: 198503142015042001**

.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kemudahan, kesabaran, kekuatan, serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah berkenan memberikan nasihat dan ilmu yang bermanfaat serta membimbing penulis ditengah jadwal padat beliau sebagai akademisi di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Ibu Ayu Citra S. S.H., M.H., M.Kn., P.HD. selaku Dosen Pembimbing anggota yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memberikan nasihat, ilmu yang bermanfaat, mengarahkan, serta mendampingi penulis hingga terselesainya skripsi ini;
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi serta ilmu yang bermanfaat pada penulisan skripsi ini;

5. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Penguji atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi serta ilmu yang bermanfaat pada penulisan skripsi ini;
6. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.H., Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama kuliah;
8. Seluruh Karyawan di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas bantuan dan fasilitas yang diberikan;
9. Ibunda Dwiliana Indrasari dan Ayahanda Sahala Sintong Refresh tercinta, terimakasih atas seluruh do'a, kasih sayang, kesabaran, bimbingan, motivasi, nasihat serta senantiasa memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini dengan baik;
10. Saudara di UKM tercinta Bahana Justitia angkatan 22, M. Kharismawanda, Oky Andiu, Ilmi, Delsa, Reynaldi, Heru, Layla, Fikri, Anne, terimakasih atas persaudaraan, pengalaman dan motivasi yang diberikan tanpa batas; Keluarga besar Bahana Justitia, Mas Bayu, Mas Adit, Mas Alfian, Mas Ruben, Mas Didit, Mas Raka, Hilmi, Dicky, Rara, Jaya, Yoyo, Gobes, Aisyah, Mayor, Minor, Gigih, Faizal, Ciul, Dinda, dan yang belum tertuliskan satu persatu, terimakasih atas persaudaraan, kekeluargaan, pengalaman yang kalian berikan, dan semoga dapat terus menerus memberikan yang terbaik untuk Bahana Justitia;
11. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata Desa Jetis, Kecamatan Curahdami, Bondowoso yang telah menjadi keluarga selama 45 hari;
12. Teman-teman The Fallen serta Keluarga Besar Me Time yang telah menemani dan memberi persaudaraan, kekeluargaan dan pengalaman, dukungan moral dalam komunitas;
13. Semua pihak yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi ini. Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat balasan dari Tuhan yang Maha Esa. Penulis juga menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini

Akrinya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 22 Januari 2020

Penulis



## RINGKASAN

Dalam Perkara Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk terdapat kasus sertifikat Hak Milik atas tanah ganda, yakni pihak Penggugat dan tergugat sama-sama memiliki sertifikat di atas tanah yang sama hal ini menimbulkan bahwa sertifikat itu tidak sah atau bisa dikatakan cacat hukum.

Menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum perlu sekali adanya upaya aktif dan peran dari segenap lapisan masyarakat, yaitu instansi pemerintah, warga masyarakat dan serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris-PPAT, serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

Terkait dengan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam obyek yang samadengan Judul **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Ganda (Studi putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)”**. Berdasarkan dari latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan yaitu. Apakah penyebab timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda dalam putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk?, Apa pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk?.

Tujuan penulisan skripsi ini menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Selanjutnya tujuan khusus yang hendak dicapai penulisan skripsi ini untuk mengetahui dan memahami penyebab timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda dari Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk, untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim pengadilan negeri dalam putusan Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk tanggal 03 Agustus 2017 tentang Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah terkait dengan terbitnya dua macam Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam obyek yang sama.

Metode yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, kemudian dilanjutkan dengan analisis bahan hukum deduktif.

Banyak pihak yang mengklaim bahwa tanah tersebut milik mereka yaitu Penggugat dan Tergugat. Bukti dari Penggugat merupakan bukti yang sah bahwa tanah tersebut adalah milik penggugat yaitu Sertifikat Tanah SHM no. 00922 atas nama MUNDAKKIRIN. Namun tetapi tak turut di pungkiri pihak Tergugat juga memiliki bukti yang sah juga.

Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk. dimana tanah milik Akiyadi B H. Akiyar (Alm) yang berada di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. No. Persil C.26 P.29 D.I dengan luas 796 meter persegi yang sekarang tanah tersebut telah menjadi SHM No. 00922 Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah dengan luas 796 meter persegi yang diwariskan kepada cucu pewaris yaitu Mundakkirin yaitu pihak penggugat.

Gugatan penggugat telah mendapatkan surat tembusan dari Kantor Petanahan Demak yang berisi keberatan dari Sdr. Suharto, Cs. Namun dalam gugatan tidak menyertakan pihak Kantor Pertanahan Demak jadi para tergugat memohon bahwa gugatan penggugat kurang pihak.

Tetapi terdapat kejanggalan juga yang terdapat pada alat-alat bukti yang menyertakan pihak penggugat memiliki alat bukti yang kuat dan sah. Namun di lain hal, pihak tergugat juga mempunyai alat-alat bukti tetapi dalam pembuktiannya mengenai sertifikat-sertifikat dalam alat bukti T.19, T.20, T.21, T.22 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya.

Hal tersebut belum tentu bisa dijadikan alat bukti yang sah juga, karena alat bukti tersebut belum terbukti asli atau nyata. Hal tersebut bisa saja terjadi pemalsuan dan penipuan alat bukti.

Pihak Badan Pertanahan Nasional kurang teliti di dalam pendaftaran tanah yang mengeluarkan sertifikat milik Mundakkirin. Dimana tergugat mengklaim bahwa tanah yg mereka miliki adalah tanah GG/ tanah blambang bahwa sesuai pasal 1963 KUH Perdata:

Gugatan Penggugat Kabur/Karena Obyek Sengketa Salah Bahwa Para Tergugat tinggal di tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan gambar c desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten demak secara turun temurun sejak tahun 1950, 1970 dan sebagian (Tergugat IV) dengan cara jual beli, bahwa obyek sengketa tersebut dahulu adalah (blumbang)/ tanah GG/ tanah negara bebas/ tanah negara yang benar-benar artinya tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun.

Keterangan saksi Abdullah Mahfud dan saksi Kumaidi yang merupakan staf kelurahan/Desa Rejosari tentang hasil pengukuran tanah C desa 26 Persil 29 yang merupakan asal tanah SHM No. 922 Desa Rejosari atas nama Penggugat berbeda dengan keterangan saksi Drs. Afdori yang dulu pernah menjabat Kepala Desa Rejosari, dan perubahan dari Persil C.26 P.29 D.I melibatkan pihak lain yaitu BPN serta dalam pemeriksaan setempat ada perbedaan luas dalam hasil pengukuran terhadap tanah obyek sengketa antara versi Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga untuk dapat memberikan penjelasan yang cermat dan jelas agar permasalahan perkara ini dapat diselesaikan dengan baik maka Pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak menjadi urgen/penting ditarik/dijadikan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat baik sebagai pihak Tergugat.

Penyebab Timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda antara lain (1). Pihak Penggugat mendaftarkan tanahnya yang merupakan hasil warisan dari almarhum kakeknya. Namun disamping itu Tergugat juga mempunyai sertifikat tanah di dalam bidang tanah milik pihak penggugat.Pihak (2). Badan Pertanahan Nasional tidak teliti dalam pendaftaran tanah dan masing-masing pihak juga mengutamakan keuntungan mereka sendiri. Hal itu yang membuat sertifikat ganda yang merugikan untuk masing-masing pihak

Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk, dimana hakim menolak gugatan dan juga menolak eksepsi pihak tergugat dan penggugat. Gugatan Penggugat Kurang Pihak; Gugatan Penggugat Error in Persona; Gugatan Penggugat Kabur/Karena Obyek Sengketa Salah.

Hendaknya kepada pihak Penggugat dalam pengajuan gugatan diharapkan lebih teliti cermat dan teliti agar dalil-dalil yang terdapat dalam gugatan saling berhubungan dan konsisten..Hendaknya pihak Badan Pertanahan Nasional dimohon lebih cermat, teliti dan detail dalam pendaftaran tanah.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	vi
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	viii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>HALAMAN LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	4
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
<b>1.4 Tipe Penulisan</b> .....	5
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.2 Bahan Hukum .....	6
1.4.2.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.4.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.4.2.3 Bahan Non Hukum.....	7
1.4.3 Analisis Bahan Hukum.....	7
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
2.1 Pengertian Tanah.....	9
2.2 Hak atas Tanah .....	11

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	11
2.2.2 Macam – macam Hak Atas Tanah .....	11
2.2.3 Hak Milik .....	14
<b>2.3 Pendaftaran Tanah .....</b>	<b>16</b>
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah .....	16
2.3.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	16
2.3.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	18
<b>BAB 3. PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Penyebab Timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah Ganda .....	21
3.2. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk.....	39
<b>BAB 4 KESIMPULAN .....</b>	<b>51</b>
4.1 Kesimpulan .....	51
4.2 Saran.....	52
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Putusan Pengadilan Negeri Demak No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk.



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa.<sup>1</sup> Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.<sup>2</sup>

Mengenai istilah “tanah” itu sendiri, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai berikut.

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- b. Permukaan bumi yang berbatas yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- d. Dasar.<sup>3</sup>

Majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah juga keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah semakin lama, semakin banyak pula yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan juga sampai ke sidang pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah mempunyai peran

---

<sup>1</sup>Sunindha dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, Hlm 8.

<sup>2</sup>Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015 Hlm 55

<sup>3</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm. 1390

yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memiliki tanah dengan berbagai cara bahkan dengan merebut tanah milik orang lain.

Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan sering dan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antarwarga masyarakat yang bersengketa, bahkan juga sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Dari semua itu bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang berhak atas tanah tersebut, sehingga para tergugat dan penggugat berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang memiliki atas tanah tersebut.

Dalam hal sah atau tidaknya sudah seharusnya diperlukan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan hak atas tanah, maka masyarakat perlu sekali mendaftarkan tanah agar memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ayat 1, untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembuktian tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat –surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk hak milik berdasarkan peraturan pelaksanaan yang ada. Mengenai kepastian hukum, yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yaitu meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek.

Dalam kenyataannya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah masih sangat sulit dan menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan mengurus sertifikat tersebut membutuhkan waktu cukup lama serta biaya yang cukup tinggi membuat masyarakat malas untuk mendaftarkan tanahnya. Selain sulitnya mengurus sertifikat, ternyata masih saja terdapat sertifikat yang mengandung cacat hukum seperti sertifikat asli, tetapi juga ada yang palsu, serta kepemilikan oleh dua orang sekaligus. Sertifikat yang mengandung cacat hukum ini dapat membawa akibat dibatalkannya sertifikat tersebut oleh instansi pembuatnya, baik karena kesalahan administratif maupun karena menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam Perkara Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk terdapat kasus sertifikat Hak Milik atas tanah ganda, yakni pihak Penggugat dan tergugat sama-sama memiliki sertifikat di atas tanah yang sama hal ini menimbulkan bahwa sertifikat itu tidak sah atau bisa dikatakan cacat hukum.

Menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum perlu sekali adanya upaya aktif dan peran dari segenap lapisan masyarakat, yaitu instansi pemerintah, warga masyarakat dan serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris-PPAT, serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

Terkait dengan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam obyek yang samadengan Judul **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Ganda (Studi putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah penyebab timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda dalam putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk?
2. Apa pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Proposal ini mempunyai 2(dua) macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus, sebagai berikut:

### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami penyebab timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda dari Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk;
2. Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hukum hakim pengadilan negeri dalam putusan Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk tanggal 03 Agustus 2017 tentang Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Ganda.

## 1.4 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter prespektif ilmu hukum.<sup>4</sup>

Dalam penulisan skripsi ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang – Undang, peraturan – peraturan serta literatur yang berisi konsep – konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal ini.<sup>5</sup>

### 1.4.1 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yaitu pendekatan Undang – Undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas. Pendekatan peraturan perundang – undangan dilakukan jika pokok permasalahan diarahkan untuk meneliti norma hukum yang ada di dalam satu kesatuan (komperhensif), inklusif dalam satu sistem, dan tersusun hirarkis. Tidak hanya itu pendekatan perundang – undangan juga mensyaratkan bahwa peneliti juga perlu mempelajari landasan filosofis dari setiap peraturan perundang – undangan yang diacunya.<sup>6</sup> Kaitannya dengan penelitian skripsi ini pendekatan perundang – undangan digunakan untuk membahas rumusan masalah *pertama* Apakah penyebab timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibuat/diterbitkan lebih dari satu, rumusan masalah *kedua*, Apa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk.

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2017, hlm 35.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 29.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 142.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajarinya, akan menemukan ide – ide yang melahirkan pengertian – pengertian hukum, konsep – konsep hukum, dan asas – asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada peraturan untuk masalah yang dihadapi.<sup>7</sup>

#### **1.4.2 Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber – sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

##### **1.4.2.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan dan putusan hakim.<sup>8</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) ;
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Pokok-Pokok agraria (UUPA);
3. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Putusan Pengadilan Negeri Demak No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk.

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm 177.

<sup>8</sup>Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, SinarGrafika, hlm 181.

#### 1.4.2.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku – buku teks, kamus – kamus hukum, jurnal – jurnal hukum, dan komentar – komentar atas putusan pengadilan<sup>9</sup>, sehingga dapat memberikan petunjuk ke arah mana penulis dapat melangkah. Pada penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku teks, karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan, pendapat para ahli dan sarana lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian.

#### 1.4.2.3 Bahan Non Hukum

Disamping sumber – sumber penelitian yang berupa bahan – bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan – bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan – bahan non hukum dapat berupa buku – buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan atau laporan – laporan penelitian non hukum dan jurnal – jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.<sup>10</sup>

#### 1.4.3 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan, proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:<sup>11</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan – bahan hukum dan dipandang mempunyai relevansi juga bahan – bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan – bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

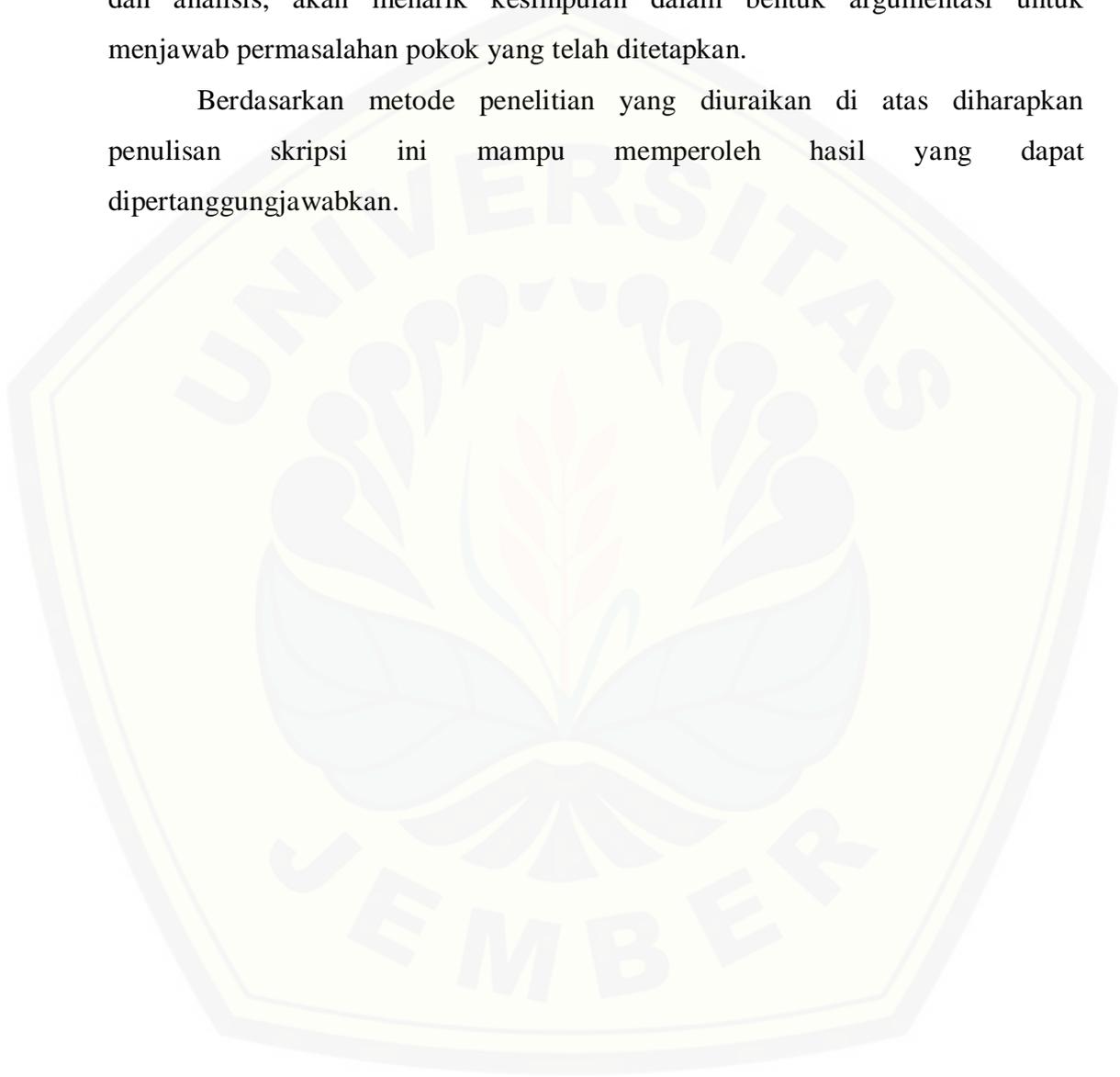
<sup>9</sup>*Ibid*, hlm 181.

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm 183 – 184.

<sup>11</sup>Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum. Op.Cit*, hlm 214 – 251.

Hasil analisis bahan tersebut kemudian diuraikan dengan pengumpulan bahan – bahan yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas. Bahan – bahan hukum tersebut kemudian digunakan penulis untuk menelaah dan menganalisis permasalahan yang akan dibahas. Penulis setelah melakukan telaah dan analisis, akan menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi untuk menjawab permasalahan pokok yang telah ditetapkan.

Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan di atas diharapkan penulisan skripsi ini mampu memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan.



## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pengertian Hak

Menurut Apeldoorn, Hak adalah suatu kekuatan (*macht*) yang diatur oleh hukum dan kekuasaan ini berdasarkan kesusilaan (moral) dan tidak hanya kekuatan fisik saja.<sup>12</sup> Contohnya ialah pencuri mempunyai kekuatan atas barang yang dicuri. Tapi kekuatannya itu (Kekuatan fisik) yang tidak berdasarkan kesusilaan (moral) dan keadilan. Oleh karena itu, ini bukan hak.

Selanjutnya dalam bukunya “*inleiding totde studie yang het Nederlandse Recht*” Apeldoorn menyatakan bahwa yang disebut dengan hak, ialah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subjek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan, dan suatu hak timbul apabila mulai bergerak. Misalnya : menurut hukum si A berhak atas suatu ganti rugi.<sup>13</sup>

Menurut Utrecht, hak bukanlah kekuatan. Hak adalah jalan untuk memperoleh kekuatan, tapi hak itu sendiri bukan kekuatan.<sup>14</sup>

Menurut Lemaire, hak adalah sama dengan izin. Izin bagi yang bersangkutan untuk berbuat sesuatu. Tapi izin ini bukan bersumber pada hukum melainkan sejajar/sederajat dengan hukum. Hukum berupa perintah/larangan atau izin. Hak adalah hukum yang berupa izin. Menurut Utrecht izin ini diberikan kepada yang bersangkutan, oleh tata tertib, bukan oleh karena hak (izin) adalah “*subordinated*” pada tata tertib hukum.<sup>15</sup>

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu

---

<sup>12</sup>Amiruddin Pabbu dan Rahman Syamsuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014. Hlm. 185

<sup>13</sup>*Ibid.* Hlm 185

<sup>14</sup>*Ibid.* Hlm 191

<sup>15</sup>*Ibid.* Hlm 192

yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan). Di dalam perjalanan sejarah, tema hak relatif lebih muda usianya dibandingkan dengan tema kewajiban, walaupun sebelumnya telah lahir. Tema hak baru “lahir” secara formal pada tahun 1948 melalui Deklarasi HAM PBB, sedangkan tema kewajiban (bersifat umum) telah lebih dahulu lahir melalui ajaran agama di mana manusia berkewajiban menyembah Tuhan, dan berbuat baik terhadap sesama.

Terkadang kita sering mendengar kata hak dan kewajiban dalam kehidupan sehari-hari. Hak seorang manusia merupakan fitrah yang ada sejak mereka lahir. Ketika lahir, manusia secara hakiki telah mempunyai hak dan kewajiban. Tiap manusia mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda, tergantung pada misalnya, jabatan atau kedudukan dalam masyarakat. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban, penulis ingin memaparkan pengertian hak dan kewajiban. K. Bertens dalam bukunya yang berjudul *Etika* memaparkan bahwa dalam pemikiran Romawi Kuno, kata *ius-iurus* (Latin: hak) hanya menunjukkan hukum dalam arti objektif. Artinya adalah hak dilihat sebagai keseluruhan undang-undang, aturan-aturan dan lembaga-lembaga yang mengatur kehidupan masyarakat demi kepentingan umum (hukum dalam arti Law, bukan right). Pada akhir Abad Pertengahan *ius* dalam arti subjektif, bukan benda yang dimiliki seseorang, yaitu kesanggupan seseorang untuk sesuka hati menguasai sesuatu atau melakukan sesuatu (right, bukan law). Akhirnya hak pada saat itu merupakan hak yang subjektif merupakan pantulan dari hukum dalam arti objektif. Hak dan kewajiban mempunyai hubungan yang sangat. Kewajiban dibagi atas dua macam, yaitu kewajiban sempurna yang selalu berkaitan dengan hak orang lain dan kewajiban tidak sempurna yang tidak terkait dengan hak orang lain. Kewajiban sempurna mempunyai dasar keadilan, sedangkan kewajiban tidak sempurna berdasarkan moral. Hak merupakan sesuatu yang urgen dalam kehidupan ini. Setiap orang berhak mendapatkan hak setelah memenuhi kewajiban.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Wikipedia, *Hak*, <https://id.wikipedia.org/wiki/Hak> di akses pada tanggal 18 November 2019 pukul 21.14 WIB

## 2.2 Hak Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar Hukum ketentuan Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

### 2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :<sup>17</sup>

a. Hak milik,

Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingatkan ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak milik hanya dapat diberikan kepada orang (WNI) atau badan hukum. Hak milik dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain. Ciri-ciri hak milik adalah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hipotek atau *creditverband*; boleh di gadaikan; bisa dialihkan kepada pihak lain; dapat dilepaskan secara sukarela serta dapat diwakafkan.

b. Hak Guna Usaha,

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan. HGU diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, atas permintaan pemegang hak jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. HGU dapat diberikan kepada orang atau badan hukum.

Ciri-ciri Hak guna usaha adalah sebagai berikut: HGU tergolong hak atas tanah yang kuat; HGU bisa diwariskan; HGU dapat dijadikan jaminan

---

<sup>17</sup>Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, 2011. Hal 62

utang; dapat diperalihkan kepada pihak lain; dapat dilepaskan oleh empunya; hanya dapat dipergunakan untuk keperluan usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan,

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. HGB ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

Ciri-ciri HGB ialah: tergolong hak yang kuat; dapat beralih; jangka waktunya terbatas; dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dapat dialihkan kepada pihak lain; dapat dilepaskan oleh empunya dan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

d. Hak pakai,

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UU ini. Jangka waktu hak pakai ialah 10 tahun. Yang dapat mempunyai hak pakai: WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia serta badan hukum asing.

Ciri-ciri hak pakai ialah: tujuan penggunaannya bersifat sementara; termasuk hak yang mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain; jika empunya hak meninggal dunia maka hak ini akan batal dengan sendirinya; dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dapat dialihkan kepada pihak lain tetapi jika mengenai tanah

Negara diperlukan izin pejabat yang berwenang; dan dapat dilepaskan oleh yang empunya.<sup>18</sup>

e. Hak sewa,

Hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar ke pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Yang dapat mempunyai hak sewa: WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum indonesia serta badan hukum asing. Terjadinya hak sewa karena perjanjian antara pemilik tanah dan orang yang menyewa. Juga bisa terjadi karena konversi.

Ciri-ciri hak sewa ialah: tujuan penggunaan tanah yang disewakan itu sifatnya sementara; umumnya sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk di alihkan kepada pihak lain atau pun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa izin pemilik tanah; jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus; hubungan sewa tidak putus dengan dialihkannya hak milik atas tanah kepada pihak lain; hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dan hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak yang menyewa.<sup>19</sup>

f. Hak atas Tanah yang bersifat sementara

a) Hak gadai

Gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh “pemegang gadai”. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau “Penebusan” tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

b) Hak Usaha Bagi Hasil

---

<sup>18</sup>*Ibid.* Hlm 68

<sup>19</sup>*Ibid.* Hlm 72

Hak usaha bagi hasil muncul karena adanya perjanjian bagi hasil antara pihak pemilik tanah dengan penggarap dengan imbalan hasil yang telah disepakati. Perjanjian bagi hasil menurut UU No. 2 Tahun 1960 adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum, yang disebut penggarap. Berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang disetujui sebelumnya.

c) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain. Hak menumpang ini sebenarnya termasuk hak pakai, tetapi pada hak menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenal bayaran.

d) Hak sewa Bangunan

Pengertian hak sewa bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: “seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.<sup>20</sup>

### 2.2.3 Hak Milik

#### Pengertian Hak Milik

Hak Milik menurut pasal 570 ayat 1 BW adalah Hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asla tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak

---

<sup>20</sup>*Ibid. Hlm 73*

orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan percabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi

Hak Milik Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

*Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>21</sup>

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak atas Tanah Negara dan tanah pengelolaan.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warganegara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warganegara indonesia sekaligus warganegara asing). Bagi warganegara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut

---

<sup>21</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm 90-91

paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara engan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.<sup>22</sup>

## **2.3 Pendaftaran Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya.<sup>23</sup>

### **2.3.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Asas-Asas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Asas sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang

---

<sup>22</sup> Wibowo T. Tunardy, *Hak Milik*, 2013, <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, di akses pada tanggal 11 november 2019 Pukul 15.23 WIB

<sup>23</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2017 , Hlm 148

diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat
5. Asas terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.<sup>24</sup>

Tujuan Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan data yuridis dan

---

<sup>24</sup>*Ibid*, Hlm 151

sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.<sup>25</sup>

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi :<sup>26</sup>

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

### **2.3.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendafaran tanah (Pasal 11).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Pasal 13) dilakukan melalui dua cara, yaitu :

1. Secara Sistematis, didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Secara Sporadik, pendaftaran tanah dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>27</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila suatu kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran

---

<sup>25</sup>*Ibid*, Hlm 152

<sup>26</sup>*Ibid*, Hlm 153

<sup>27</sup>*Ibid*, Hlm 162

tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (Pasal 12) meliputi :

1. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik, yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi:
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. penetapan batas-batas bidang tanah;
  - c. pengukuran pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. pembuatan daftar tanah;
  - e. pembuatan surat ukur.
2. Pembuktian hak dan Pembukuannya, dalam hal ini kegiatan ini meliputi:
  - a. pembuktian hak baru;
  - b. pembuktian hak lama;
  - c. pembuktian hak.
3. Penerbitan Sertifikat Tanah, menurut PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Menurut PP No. 10 Tahun 1961, yang disebut sertifikat adalah salinan buku Tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria. Dengan demikian sertifikat tanah terdiri atas :
  - a. Salinan Buku Tanah;
  - b. Salinan Surat Ukur;
  - c. Kertas Sampul.

4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis, penyajian data fisik dan data yuridis merupakan kegiatan tata usaha pendaftaran tanah. Penyajian data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan terdiri dari :
  - a. Peta Pendaftaran tanah;
  - b. Daftar Tanah;
  - c. Surat Ukur;
  - d. Buku Tanah;
  - e. Daftar Nama;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen, seluruh data-data atau dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian digunakan sebagai dasar pendaftaran (warkah), diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup>*Ibid*, Hlm 164

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

1. Penyebab Timbulnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah ganda antara lain :
  - a. Pihak Penggugat mendaftarkan tanahnya yang merupakan hasil warisan dari almarhum kakeknya. Namun disamping itu Tergugat juga mempunyai sertifikat tanah di dalam bidang tanah milik pihak penggugat.
  - b. Pihak Badan Pertanahan Nasional tidak teliti dalam pendaftaran tanah dan masing-masing pihak juga mengutamakan keuntungan mereka sendiri. Hal itu yang membuat sertifikat ganda yang merugikan untuk masing-masing pihak.
2. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Dmk, dimana hakim menolak gugatan dan juga menolak eksepsi pihak tergugat dan penggugat. Gugatan Penggugat Kurang Pihak; Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan, Penggugat telah mendapatkan surat tembusan dari Kantor Pertanahan Demak yang berisi keberatan dari Sdr. Suharto, Cs. Namun dalam gugatan tidak menyertakan pihak Kantor Pertanahan Demak dan Sdr. Suharto, Cs, sehingga untuk mengurai masalah tidak akan tuntas.

Gugatan Penggugat Error in Persona; Bahwa Muhammad Faris Firdani, tempat lahir Demak 09-11-2006, lakilaki, warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, sebagai Tergugat VI yang saat ini masih belum genap berumur 10 tahun, saat gugatan ini diajukan dan tidak ada yang mewakili mulai awal agenda sidang pertama hingga sidang sekarang, bahwa dalam KUH Perdata Tergugat VI bukanlah termasuk orang yang cakap atau patut melakukan perbuatan Hukum.

Gugatan Penggugat Kabur/Karena Obyek Sengketa Salah Bahwa Para Tergugat tinggal di tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan gambar c desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten demak

secara turun temurun sejak tahun 1950, 1970 dan sebagian (Tergugat IV) dengan cara jual beli.

#### 4.2 Saran

1. Hendaknya kepada pihak Penggugat dalam pengajuan gugatan diharapkan lebih teliti cermat dan teliti agar dalil-dalil yang terdapat dalam gugatan saling berhubungan dan konsisten. Agar kecacatan terhadap gugatan dapat diminimalisir sehingga tidak merugikan pihak penggugatnya jika gugatan dinyatakan tidak diterima saat penjatuhan putusan.
2. Hendaknya pihak Badan Pertanahan Nasional dimohon lebih cermat, teliti dan detail dalam pendaftaran tanah. Tidak menguntungkan 1 sisi, dan bersikap jujur. Terkait dengan kejadian dalam putusan, hal ini merupakan kesalahan pihak Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan banyak sertifikat tanah dalam bidang tanah yang sama. Sehingga masing-masing pihak mengalami kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Amiruddin Pabbu dan Rahman Syamsuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014.

Arba, Haji . *Hukum Agraria Indonesia* ; editor, Tarmizi, cet. 4, Jakarta, Sinar Grafika, 2017.

Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid Pertama, Penerbit Djambatan, Jakarta

C.S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata I (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, cet 1, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.

Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 181. Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Cet. Ke-12. (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2016)

D.Y. Witanto. *Hukum Acara Perdata Tentang Ketidakhadiran Para Pihak Dalam Proses Berperkara ( Gugur dan Vverstek )* Bandung. Mandar Maju 2013.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977

Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

Moh. Taufik Makaro. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta, Rineka Cipta, 2004.

M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta, Sinar Grafika, 2006.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju 2009

R. Soeroso. *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis*. Jakarta, Sinar Grafika. 2011.

Sunindha dan Dra. Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988

Syamsul Bahri, 1981, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang

Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, 2011.

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

## **B. Kamus**

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012

## **C. Internet**

Wikipedia, *Hak*, <https://id.wikipedia.org/wiki/Hak> di akses pada tanggal 10 November 2019 Pukul 21.14 WIB

Wibowo T. Tunardy, *Hak Milik*, 2013, <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, di akses pada tanggal 11 november 2019 Pukul 15.23 WIB

Marunggai's Blog, *Fungsi Sertifikat Hak (Milik) atas tanah*, 2009, <https://marunggai.wordpress.com/2009/04/27/fungsi-sertifikat-hak-milik-atas-tanah/> di akses pada 12 desember 2019 pukul 20.43 WIB.

Kemenkeu, *Penjelasan atas Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria*, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm>. di akses tanggal 13 desember 2019 pukul 18.22 WIB



## PUTUSAN

Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

MUNDAKKIRIN

tempat lahir Demak, 24 Agustus 1986, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dalam hal ini diwakili oleh **1. Dr. MASHARI, SH., MHum, 2. ANAS SA'BANI, SHI. MH., 3. EDY PURWANTO, SH.** Advokat yang berkantor di Perum Taman Kradenan Asri G No. 9 Kota Semarang dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 019/SK.MP.SMG/XI/2016 tertanggal 10 Nopember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 16 Nopember 2016 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. EDY BUDY SANTOSO tempat lahir Demak, 19-09-1970, laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I ;
2. PAINI tempat lahir Demak, 04-04-1965, Perempuan, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT II;
3. RISKA BUDI RAHAYU tempat lahir Demak, 18-11-1999, Perempuan, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT III ;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



4. MASDUKI tempat lahir Demak, 02-05-1972, laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT IV ;
5. MASTUAH tempat lahir tempat lahir Jepara, 02-07-1972, Perempuan, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT V ;
6. MUHAMMAD FARIS FIRDANI tempat lahir Demak, 09-11-2006, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT VI ;
7. MUHAMMAD KHOTIBUL UMAM tempat lahir Demak, 19-02-1995, laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT VII ;
8. HISAM MAULANA tempat lahir Demak, 12-09-1999, laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT VIII ;
9. MUNJAROAH tempat lahir Demak, tempat lahir 27-03-1954, Perempuan, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT IX ;
10. MUHAMMAD MUZAKKA tempat lahir Demak, 28-03-1989, laki-laki, Warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak. Untuk selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT X ;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IX dan Tergugat X dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUSTA'IN, SAg SH.,MH. yang berkantor di LEMBAGA KONSULTASI BANTUAN HUKUM (LKBH) Sultan Patah Demak, Jl. Sultan Trenggono KM 22 Semarang-Demak dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 433/LKBH-SF/XII/2016 tertanggal 05 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 13 Desember 2016, sedangkan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII memberikan kuasa kepada MUSTA'IN, SAg SH.,MH. yang berkantor di LEMBAGA KONSULTASI BANTUAN HUKUM (LKBH) Sultan Patah Demak, Jl. Sultan

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



Trenggono KM 22 Semarang-Demak dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 025/LKBH-SF/I/2016 tertanggal 05 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 16 Pebruari 2017, selanjutnya disebut Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

Telah mendengar dan memperhatikan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan ;

Telah membaca berita acara persidangan dalam perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 16 Nopmebert 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 21 Nopember 2016 dibawah Register Nomor : 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa suatu waktu semasa hidupnya telah menikah **Akiyadi B H. Akiyar (alm)** dengan **Rondah (almh)**, dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 1(satu) orang anak perempuan yaitu **Masnah (almh)**;
2. Bahwa **Akiyadi B H. Akiyar (alm) dan Rondah (almh) semasa hidup sejak tahun 1941 sampai dengan meninggal dunia bertempat tinggal, memiliki dan menguasai sebidang tanah** di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dengan **Persil C.26 P.29 D.I dengan luas 796 m<sup>2</sup>**;
3. Bahwa Akiyadi B H. Akiyar (alm) telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 1962, sedangkan Rondah (almh) meninggal pada tanggal 02 Maret 2007;
4. Bahwa Masnah (almh) adalah satu-satunya ahli waris dari pasangan Akiyadi B H. Akiyar (alm) dan Rondah (almh) telah tinggal sejak kecil semasa hidupnya tinggal bersama orang tua di atas tanah **Persil C.26 P.29 D.I dan sekarang telah menjadi SHM No. 00922 Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah dengan luas 796 m<sup>2</sup> atas nama MUNDAKKIRIN (anak dari Masnah)**;

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



5. Bahwa **Masnah (almh) telah meninggal pada tanggal 31 Juli 2010 pada masa hidupnya menikah dengan Maskuri** dari pernikahan tersebut dikaruniai 7 (tujuh) orang anak yang bernama:
  1. Nur Arif
  2. Ma'arif
  3. Rifanah
  4. Ulwiyah
  5. Mundakkirin
  6. Quna'ah
  7. Riyadus Solehah
6. Bahwa setelah Masnah (almh) meninggal dunia semua anak-anaknya telah mendapatkan bagian harta peninggalan masing-masing, sedangkan **Mundakkirin (Penggugat) sebagai anak kelima mendapatkan bagian dari harta peninggalan Masnah (almh) berupa sebidang tanah yang saat ini ditempati yaitu sebidang tanah SHM No. 00922** Desa Rejosari kecamatan Mijen Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah seluas 796 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Tanah milik basir dan Fendi
Selatan	: Saluran Air
Timur	: Jalan Desa
Barat	: Umyati
7. Bahwa semasa hidupnya **Akiyadi B H. Akiyar (alm) (kakek Penggugat) pernah memberikan ijin kepada Mad Rais (mantan kades) beserta istri untuk tinggal sementara di tanah tersebut di atas**, selain itu juga ada yang ikut menumpang saat itu, yaitu mbok Ndari saat ini telah keluar dari objek perkara;
8. Bahwa Para Tergugat tiba-tiba tanpa seijin Penggugat dan keluarganya membangun dan menempati rumah di atas milik tanah Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah memperingatkan dan membicarakannya secara baik-baik supaya keluar dari tanah milik Penggugat karena tidak mempunyai hak, dengan itikad baik pula melakukan mediasi dengan Para Tergugat agar menyerahkan kembali tanah tersebut, demikian Para Tergugat tidak mengindahkan nasihat Penggugat;
10. Bahwa perbuatan Para Tergugat, seperti Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Tergugat X /Para Tergugat menguasai dan menempati sebagian tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



11. Bahwa Para Tergugat secara hukum harus turut bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat dengan menempati dan menguasai tanpa hak, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (vide pasal 1367KUHP Perdata );
12. Bahwa sebagaimana adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian material, karena Para Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran apapun kepada Penggugat dalam menguasai dan menempati tanah milik Penggugat kurang lebih selama 25 (dua puluh lima) tahun, dengan perincian sebagai berikut:
  - Luas tanah yang dikuasai Para Tergugat kurang lebih seluas 310 m<sup>2</sup> x dikalikan Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) sejumlah Rp. 279.000.0000,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);
13. Bahwa oleh karena itu patut dan berdasar hukum pula Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan atau menjadikan tanah milik Penggugat sebagai lahan perkebunan atau kegiatan usaha lainnya oleh Penggugat untuk modal usaha diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), terhitung kurang lebih sejak tahun 1990 sampai gugatan ini diajukan;
14. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas bangunan dan harta benda milik Para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang letaknya di atas tanah milik Penggugat dan selanjutnya memohon kepada Pengadilan Negeri Demak supaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Demak cq Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk berkenan menerima gugatan ini, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan SHM No. 00922 Desa Rejosari kecamatan Mijen Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah seluas 796 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Tanah milik basir dan tanah milik Fendi
  - Selatan : Saluran Air
  - Timur : Jalan Desa
  - Barat : UmyatiAdalah milik sah dari Penggugat.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Tergugat X /Para Tergugat menguasai dan menempati sebagian tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Tergugat X /Para Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah milik Penggugat untuk segera membongkar bangunan, mengosongkan dan/ menyerahkan segala sesuatu di atasnya yang selama ini dikuasai Para Tergugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Tergugat X /Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sejumlah luas tanah yang dikuasai Para Tergugat kurang lebih seluas 310 m<sup>2</sup> x dikalikan Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) sejumlah Rp. 279.000.000,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat karena tanah milik Penggugat yang dikuasai/ditempati Para Tergugat tidak dapat dimanfaatkan atau dijadikan lahan perkebunan, untuk modal usaha dan/ kegiatan usaha lainnya oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), terhitung kurang lebih sejak tahun 1990 sampai gugatan ini diajukan;
7. Meletakkan sita jaminan atas bangunan dan benda bergerak lainnya milik Para Tergugat yang berdiri di atas sebgaiian tanah milik Penggugat kurang lebih seluas 310 m<sup>2</sup> dan segala sesuatu di atasnya milik Para Tergugat yang terletak Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak;



8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**A t a u**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo et Bono***)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut di atas, demikian pula para Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa terhadap pihak yang hadir, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikannya melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu dengan ditunjuknya Mediator dari Hakim pada Pengadilan Negeri tersebut atas nama Roisul Ulum, S.H., sesuai dengan Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 44/Pen.Pdt.G/2016/PN.Dmk, tertanggal 22 Desember 2016, akan tetapi ternyata upaya mediasi tidak berhasil mencapai titik temu, maka Hakim Mediator mengembalikan penanganan perkara ini kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan sebagaimana mestinya sesuai dengan surat laporan hasil mediasi dari hakim mediator tersebut tertanggal 9 Januari 2017 ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian dari para pihak yang bersengketa tidak berhasil maka Gugatan Penggugat dibacakan dan atas pembacaan tersebut yang bersangkutan menyatakan tidak ada perubahan gugatan serta bertetap dengan gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas pihak Para Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Pebruari 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan, Penggugat telah mendapatkan surat tembusan dari Kantor Pertanahan Demak yang berisi keberatan dari Sdr. Suharto, Cs. Namun dalam gugatan tidak menyertakan pihak Kantor Pertanahan

*Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk*



Demak dan Sdr. Suharto, Cs, sehingga untuk mengurai masalah tidak akan tuntas, untuk itu Para Tergugat mohon agar majlis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan **bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;**

2. Bahwa **Muhammad Faris Firdani**, tempat lahir Demak 09-11-2006, laki-laki, warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, sebagai Tergugat VI yang saat ini masih belum genap berumur 10 tahun, saat gugatan ini diajukan dan tidak ada yang mewakili mulai awal agenda sidang pertama hingga sidang sekarang, bahwa dalam KUH Perdata Tergugat VI bukanlah termasuk orang yang cakap atau patut melakukan perbuatan Hukum, dengan demikian Para Tergugat mohon **agar majlis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat Error in Personal;**

3. Bahwa Tergugat Para Tergugat tinggal di tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan gambar c desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten demak secara turun temurun sejak tahun 1950, 1970 dan sebagian (Tergugat IV) dengan cara jual beli, bahwa obyek sengketa tersebut dahulu adalah (blumbang)/ tanah GG/ tanah negara bebas/ tanah negara yang benar-benar artinya tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun, sesuai dengan gambar dan C Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, sedangkan Tergugat IV telah membeli tanah tersebut seluas 78 m2 dari Talib ( adalah anak dari siti Sundari – memiliki tanah seluas 531 m2 senilai Rp.700/000,- (tujuh ratus ribu rupiah), dengan Para Tergugat mohon **agar majlis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur/ karena obyek sengketa salah;**

#### **Dalam Kompensi**

1. Bahwa segala sesuatu yang termuat didalam Eksepsi mohon dianggap terbaca kembali dalam kompensi ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Para Tergugat akui kebenarannya;
3. Bahwa atas dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana posita angka 1 merupakan dalil yang tidak utuh atau parsial, karena selain menikah dengan **Rondah** (almh) Akiyadi B H. Akiyar (alm) juga memiliki dua istri yang lain, yaitu **Mudah dan Karsini;**



4. Bahwa dalil posita Penggugat angka 2, 3, 4, dan 5 adalah cerita tentang kewarisan Penggugat yang tentunya Penggugat wajib membuktikan kebenarannya;
5. Bahwa dalil posita Penggugat angka 6 tidak benar terkait dengan batas-batas, yang benar:  
Utara : Tanah milik Ahmadun dan Yatimah  
Selatan : Jalan  
Timur : Jalan Desa  
Barat : Rumah Umyati
6. Bahwa dalil posita Penggugat angka 8 tidak benar, yang benar bahwa Para Tergugat bertempat tinggal di tanah Desa, yang dahulu merupakan blumbang, dan bukan milik Akiyadi B.H. Akiyar (alm), namun tanah GG/**tanah negara bebas/ tanah negara yang benar-benar artinya tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun**, sesuai dengan gambar dan C Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, dan keterangan dari Sukahar yang menrangkan dan menyatakan bahwa semula tanah yang digugat penggugat yang saat ini ditempati Para Tergugat adalah blumbang tidak bertuan, Sukahar adalah orang yang batur blumbang tersebut atas ijin kepala Desa saat itu,
7. Bahwa atas Posita angka 9 tidak benar, Bahwa Para Tergugat tidak pernah berurusan tanah dengan saudara, orangtua dan Kakek Penggugat, dan tiba-tiba Penggugat menggugat dengan dasar SHM No.00922 Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak yang sampai sekarang dipertanyakan oleh kepala Desa Rejosari sekarang dan juga oleh Mantan Kepala Desa Rejosari sebelumnya (bernama Afdori), karena saat pengukuran tanah dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Demak, saat itu, Para Tergugat sedang berada di Jakarta, dan sdr. Afdori sedang Rapat di Kecamatan yang tidak bisa ditinggal, dan saksi saat itu adalah dua perangkat desa Rejosari, Kumaidi dan Abdullah Mahfud menyatakan telah khilaf dan salah dalam mengiyakan batas ukur; bahwa yang benar luas tanah seharusnya 580 m<sup>2</sup>, sebelah selatan tidak melewati jalan dan sebelah Utara dimulai dari tanah milik Ahmadun dan Yatimah;
8. Bahwa Posita Penggugat angka 10 yang mengatakan Para Tergugat menempati sebagian tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah perlu di periksa ulang, karena peristiwa Hukum tersebut tidak sesuai dengan sejarah tanah sebenarnya, bahwa Para Tergugat melalui Para Pewaris telah menempati tanah GG tersebut sejak tahun 1950 dan 1970

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



hingga sekarang selama 46 dan 66 tahun, dan bahwa sesuai pasal 1963 KUH Perdata:

Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas-hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan penguasaan selama dua puluh tahun.

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik,, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas-haknya;

Oleh karena itu berdasarkan pasal 1963 KUHPerdara para Tergugat tidak dapat serta merta dikatakan melakukan perbuatan Hukum;

9. Bahwa Posita Penggugat angka 12, 13, dan 15 adalah tidak benar. Bahwa mengenai ganti rugi maupun maupun uang paksa yang harus ditanggung Para Tergugat dan permohonan peletakan sita jaminan adalah tidak beralasan karena keberadaan para Tergugat atas tanah dan rumah para Tergugat/ bangunan yang berdiri di atasnya adalah berdasarkan gambar c Desa dan dalam sertifikat HM No. 557 Desa Rejosari Kecamatan mijen Kabupaten Demak – jawa Tengah dan sertifikat HM. No. 558 Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak – Jawa Tengah sebagai penagasan konversi dari C 26 P 29 dan D 1 tidak ada gambar yang menyatakan tanah tersebut milik Penggugat, Bahwa Para Tergugat saat ini menempati tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya adalah berdasarkan peristiwa Hukum yang legal, yaitu **pada tahun 1950** Sardini (orangtua Paini/ Tergugat 2) dan Matrais (mertua Munjaroah binti Ali/ Tergugat 8), Sardini tinggal **sejak tahun 1970** hingga sekarang tanah dan rumah/ bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dihuni oleh Paini binti Sardini (tinggal di Desa Rejosari RT.01 RW.02 Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak) Dengan batas-batas:

- Sebelah utara rumah sdr. Munjaroah
- Sebelah Selatan Saluran air
- Sebelah Barat rumah sdr. Masduki
- Sebelah timur Jalan Desa

Dan Matrais (mertua Munjaroah) tinggal sejak tahun 1950 hingga sekarang secara turun temurun ditempati oleh Munjaroah (tinggal di Desa Rejosari RT.01 RW.02 Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak) Dengan batas-batas:

- Sebelah utara Jalan



- Sebelah Selatan rumah sdr. Paini
- Sebelah Barat rumah sdr. Masduki
- Sebelah timur Jalan Desa

Sedangkan Masduki/ Tergugat IV tinggal di rumah/ tanah dan bangunan yang berada di atasnya tersebut berdasarkan akad jual beli tanah seluas 78 m2, Masduki membeli tanah tersebut dari Talib ( adalah anak dari siti Sundari – memiliki tanah seluas 531 m2 senilai Rp.700/000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan setelah beberapa waktu lamanya Tergugat IV/ sdr Masduki datang ke balaidesa dengan maksud minta agar SPPT (tupi pajak) dengan berdasarkan surat keterangan jual beli tersebut, bisa beralih ke nama Tergugat IV, dengan dalil dan dasar peristiwa diatas Tergugat IV telah membayar pajak (prsl: D.33) sejak tahun 2002 hingga sekarang namun SPPT tersebut diatas bisa diminta dari kantor pajak mulai tahun 2012; Berdasarkan ketiga peristiwa Hukum tersebut para tergugat para Tergugat telah tinggal di dalam obyek selama kurang lebih 46 dan 66 tahun tanpa terputus, serta tindakan para Tergugat sudah prosedural, karenanya gugatan Penggugat patut ditolak;

10. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat angka 14, Para Tergugatanggapi berikut: Bahwa **uitvoerbaar bij vooraad** sebenarnya tidak diperbolehkan oleh Mahkamah Agung. Hal ini dapat diketahui dengan diterbitkannya Instruksi MARI No. 348.K/5216/M tanggal 13 Pebruari 1950 dan SEMA RI No 13/ 1964, dengan demikian, dalil Penggugat pada posita 14 adalah patut dan layak untuk ditolak

#### Dalam Rekonpensi

1. Bahwa segala sesuatu yang termuat didalam Kompensi mohon dianggap terbaca kembali dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa untuk memudahkan penyebutan mohon Para Tergugat dalam kompensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonpensi dan Penggugat dalam Kompensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;
3. Bahwa Para Tergugat telah secara turun temurun sejak tahun 1950 dan 1970 dan sebagian dengan melakukan pembelian tanah tinggal di rumah/ tanah beserta tanah dan bangunan yang berada di atasnya di Desa Rejosari RT.01 RW.02 Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak  
Paini binti Sardini (tinggal di Desa Rejosari RT.01 RW.02 Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak) Dengan batas-batas:
  - Sebelah utara rumah sdr. Munjaroah



- Sebelah Selatan Saluran air
- Sebelah Barat rumah sdr. Masduki
- Sebelah timur Jalan Desa

Dan Matrais (mertua Munjaroah) tinggal sejak tahun 1950 hingga sekarang secara turun temurun ditempati oleh Munjaroah (tinggal di Desa Rejosari RT.01 RW.02 Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak) Dengan batas-batas:

- Sebelah utara Jalan
- Sebelah Selatan rumah sdr. Paini
- Sebelah Barat rumah sdr. Masduki
- Sebelah timur Jalan Desa

Sedangkan Masduki/ Tergugat IV tinggal di rumah/ tanah dan bangunan yang berada di atasnya tersebut berdasarkan akad jual beli tanah seluas 78 m<sup>2</sup>, Masduki membeli tanah tersebut dari Talib ( adalah anak dari siti Sundari – memiliki tanah seluas 531 m<sup>2</sup> senilai Rp.700/000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan setelah beberapa waktu lamanya Tergugat IV/ sdr Masduki datang ke balaidesa dengan maksud minta agar SPPT (tupi pajak) dengan berdasarkan surat keterangan jual beli tersebut, bisa beralih ke nama Tergugat IV, dengan dalil dan dasar peristiwa diatas Tergugat IV telah membayar pajak (prsl: D.33) sejak tahun 2002 hingga sekarang namun SPPT tersebut diatas bisa diminta dari kantor pajak mulai tahun 2012;

Hal ini sesuai dengan gambar c Desa keterangan para saksi dan surat keterangan No.045/ 309/ 2014 dari kepala Desa Rejosari tertanggal 28 November 2014.

berdasarkan uraian Jawaban dan gugat Rekonpensi tersebut diatas, maka Para Tergugat dalam konpensi/ Para Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara nomor 44/ Pdt.G/ 2016/ PN.Dmk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **Primer**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi para Tergugat;

#### **Dalam Konpensi**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;



#### Dalam Rekonpensi

1. Menerima gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya
2. Menyatakan menurut Hukum gambar c Desa keterangan para saksi dan surat keterangan No.045/ 309/ 2014 dari kepala Desa Rejosari tertanggal 28 November 2014 mempunyai kekuatan Hukum mengikat
3. Menyatakan menurut Hukum SHM No.00922 Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak tidak sesuai dengan gambar C.26 P.29 D.1 Desa Rejosari Kecamatan mijen Kabupaten demak;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dan pihak terkait (kantor Pertanahan Demak, Aparatur Desa Rejosari) untuk mengukur ulang SHM No. 00922 supaya sesuai dengan C 26 P29 DI Desa Rejosari

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini/ menurut Hukum dan aturan yang berlaku;

#### Subsider

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat atas jawaban dari pihak Para Tergugat, melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 23 Pebruari 2017 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa pihak para Tergugat, mengajukan jawaban atas replik Penggugat (Duplik) yang dibacakan di depan persidangan pada tanggal 9 Maret 2017 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Fotokopi C.26 P.29 D.I atas nama Akiyadi B Ahyar selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2A;
3. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2B;
4. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2C;
5. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2D;



6. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2E;
7. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2F;
8. Asli dan fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P -2G;
9. Asli dan Fotokopi Pajak bumi dan bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
10. Asli dan Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kepala Desa tentang C Desa atas nama Akiyadi b Ahyar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
11. Asli dan Fotokopi Sertifikat Tanah SHM No. 00922 atas nama MUNDAKKIRIN terletak di Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak Propinsi Jawa Tengah dengan luas  $\pm$  796 M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
12. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama MUNDAKKIRIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MUKLASIN BIN MITO :
  - Bahwa saksi kenal dengan Akhyadisebagai bapaknya Akhyar ;
  - Bahwa setahu saksi Pak Akhyar menikah dengan Rondah dan mempunyai anak yang bernama Masnah ;
  - Bahwa Masnah menikah dengan Pak Makuri dan mempunyai 7 (tujuh) orang anak;
  - Bahwa nama-nama anaknya dari perkawinan Masnah dan Maskuri adalah 1. Nur Arif, 2. Ma'arif, 3. Rifanah, 4. Ulwiyah, 5. Mundakkirin, 6. Quna'ah, 7. Riyadus Solehah ;
  - Bahwa setahu saksi tanah yang jadi sengketa terletak di Desa Rejosari dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah milik Basir dan Fendi
    - Sebelah Selatan : Saluran air



- Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Barat : Umyati
  - Bahwa rumah dan tanah dari peninggalan bapak Akhiyadi turun bapak Akhyar turun ke ibu Masnah dan oleh ibu Masnah diberikan anaknya Mundakkirin;
  - Bahwa selain Penggugat yang menempati tanah tersebut ditempati oleh Budi Santoso, Munjaroah dan Masduki
  - Bahwa ditanah tersebut dibangun 3 (tiga) rumah Rumah Budi santoso, Munjaroah/Sani dan Masduki ;
  - Bahwa dulu orang tuanya para Tergugat menempati tanah tersebut numpang karena kerja di kakeknya Penggugat kemudian menempati di tanah kakeknya Penggugat
2. Saksi MAKSUM Bin H.ABDULLAH NASIR :
- Bahwa saksi merupakan tetangga yang mendampingi Mundakkirin ;
  - Bahwa setahu saksi Ibu Masnah anaknya dari Akhiyadi sedangkan Mundakkirin anaknya Ibu Masnah;
  - Bahwa setahu saksi saudara Penggugat adalah 1. Nur Arif, 2. Ma'arif, 3. Rifanah, 4. Ulwiyah, 5. Quna'ah, dan 6. Riyadus Solehah
  - Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa berupa tanah kering Letaknya di Desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dengan-batas-batas sebagai berikut;
    - Sebelah Utara : Tanah milik Basir dan Fendi
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Timur : Jalan Desa
    - Sebelah Barat : Umyati
  - Bahwa setelah Ibu Masnah meninggal obyek sengketa diwariskan kepada Penggugat sedangkan saudara-saudara yang lain sudah mendapatkan obyek sengketa;
  - Bahwa yang menempati tanah Penggugat adalah Budi Santoso, Munjaroah dan Masduki dengan dasar numpang dan mereka bertiga tidak pernah memberikan uang sewa kepada Penggugat;
  - Bahwa pada waktu ibu Masnah masih hidup mereka bertiga ini yaitu Budi Santoso, Munjaroah dan Masduki pernah diperingatkan untuk membongkar rumah dan meninggalkan tanah yang mereka tempati;
  - Bahwa saksi pernah menghadiri mediasi di Balai Desa dan hasil mediasi di Balai Desa bahwa mereka bertiga ini yaitu Budi Santoso, Munjaroah dan Masduki bersedia pindah dalam jangka waktu 3 tahun untuk membongkar sendiri rumahnya tanpa adanya ganti rugi ;



3. Saksi ABDULLAH MAHFUD :

- Bahwa saksi ikut mengukur dan menyaksikan dalam pengajuan sertifikat oleh Penggugat yang dilakukan oleh BPN ;
- Bahwa saksi sebagai Perangkat Desa (Kaur Keuangan)
- Bahwa letak obyek sengketa di Desa Rejosari luas 796 M2 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah milik Basir dan Fendi
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Barat : Umyati
- Bahwa waktu pengukuran tidak ada yang keberatan selanjutnya ada keberatan atau tidak saya tidak tahu;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah bersertifikat dengan No.00922;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membayar pajak setiap tahunnya;
- Bahwa waktu pengukuran Budi Santoso, Munjaroah dan Masduki tidak hadir

4. Saksi KUMAIDI :

- Bahwa saksi menjabat sebagai Staf Kaur Pemerintahan sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang dengan tugas membantu pelayanan surat;
- Bahwa saksi menjadi saksi dalam pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN dikarenakan permintaan dari Pemerintah Desa;;
- Bahwa seingat saksi pengukuran tersebut dilakukan pada tahun 2012;
- Bahwa waktu itu saksi bersama Abdulah Mahfud ikut mengukur obyek sengketa tersebut;
- Bahwa waktu pengukuran hadir pak Lurah bernama Afdori, namun setelah pengukuran pak Afdori sudah tidak ada
- Bahwa tanah yang saksi ukur terletak di Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak luasnya 796 M2 dan sudah berbentuk rumah dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah milik Basir dan Fendi
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Timur : Jalan Desa
  - Sebelah Barat : Umyati
- Bahwa tanah yang saksi ukur telah bersertifikat Nomor 00922 atas nama Mundakkirin;
- Bahwa saat pengukuran tidak ada pihak-pihak yang keberatan

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya pernyataan milik Tergugat I, IV dan IX, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak, tanggal 23 April 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Silsilah Keluarga Ahyar milik Tergugat I, II, IV dan IX, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak, tanggal 23 April 2017 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No. 045/309/2014 milik Tergugat II dan IX, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rejosari Kec. Mijen Kab. Demak, tanggal 28 Nopember 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya pernyataan yang menerangkan telah mengizinkan menempati tanah karas di Desa Rejosari Rt 01 Rw 02 Kec. Mijen Kab. Demak, tertanggal 03 Juli 1997 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya perihal keberatan atas permohonan pengakuan hak atas nama Mundakkirin milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Demak, tertanggal 25 Nopember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk No. 3321104404650002 milik Tergugat II (PAINI) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Demak, tanggal 09 Juni 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk No. 3321111909700001 milik Tergugat I (EDY BUDI SANTOSO) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Demak, tanggal 27 Januari 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.7
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk No. 3321106703540002 milik Tergugat IX (MUNJAROAH) yang dikeluarkan

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Demak, tanggal 31 Januari 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.8

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3321106703540002 milik Tergugat I (EDY BUDI SANTOSO) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Demak, tanggal 25 Januari 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.9
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3321103108070252 milik Tergugat IX (MUNJAROAH) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Demak, tanggal 31 Agustus 2012 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda 10 ;
11. Fotokopi dari Fotokopi fotokopi bukti pembayaran PBB (P2) bulan Januari 2012 milik Tergugat IV (MASDUKI) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2012 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) bulan Januari 2013 milik Tergugat IV (MASDUKI) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2013 diberi tanda T.12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) bulan Januari 2012 milik Tergugat II (PAINI) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2012 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.13 ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) bulan Januari 2014 milik Tergugat II (PAINI) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.14 ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) milik Tergugat X (MUZAKKA Bin SUTRIMO) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.15 ;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) milik Tergugat X (MUZAKKA Bin SUTRIMO) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.16 ;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) milik Tergugat X (MUZAKKA Bin SUTRIMO) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.17 ;

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



18. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti pembayaran PBB (P2) milik Tergugat X (MUZAKKA Bin SUTRIMO) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pajak Kab. Demak, tanggal 02 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.18 ;
19. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No.557 atas nama Rohmah binti Akiyadi,yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab.Demak, tanggal 17 Oktober 2000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.19 ;
20. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No.558 atas nama Basir bin Rasmani, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab.Demak, tanggal 17 Oktober 2000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.20 ;
21. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No.559 atas nama Ahmadun Suparmin,yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab.Demak, tanggal 17 Oktober 2000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.21;
22. Fotokopi dari fotokopi C.26 P.29 D.1, atas nama Akiyadi Akiyar, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rejosari Kec.Mijen, Kab.Demak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.22 ;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti tanda T.19 sampai dengan T.22 yang merupakan fotokopi dari foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya bukti-bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Drs. AFDORI Bin ALM JAIS :
  - Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa sejak tahun 1999 sampai dengan 2015;
  - Bahwa saksi pada waktu saksi pulang rapat dari kecamatan kemudian pergi ditempat obyek yang di ukur kemudian dari keluarga Mundakirin mengata-ngatai saksi PKI dan di tempat obyek tersebut tahu-tahu ada pengukuran



- Bahwa saat pengukuran saksi minta dimulai dari batas Musholla sampai ke rumah pak Budi diukur dari tempat pak Akhiyadi dan ada yang tidak sesuai
  - Bahwa saksi pernah minta diukur ulang hari Minggu dan ada ukur ulang dari BPN (Badan Pertanahan Nasional);
  - Bahwa saksi dengar hasil mediasi di Balai Desa adalah para tergugat diberi jangka waktu selama 3 tahun dan dikasih tali asih sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)
2. Saksi SUKAHAR Bin (ALM) SARWI :
- Bahwa saksi dijadikan saksi karena ada permasalahan tanah yang ditempati antara Mundakkirin sebagai Penggugat dengan Budi S, dkk sebagai Para Tergugat ;
  - Bahwa saksi sebagai buruh pada pak Sardini batur blumbang dan digaji oleh Pak Sardini;
  - Bahwa waktu kerja ditempatnya Pak Sardini sudah lama sekitar kurang elbih 60 tahunan dari sekarang;
  - Bahwa tanah yang ditempati Pak Sardini bukanlah tanah Pak Akhyadi dan setahu saksi tidak ada masalah antara Pak Sardini dengan Pak Akhyadi;
  - Bahwa waktu dulu ditanah tersebut telah dibangun rumah berupa gedek/dinding bambu;
3. Saksi MURAWI Bin (ALM) KASLAN :
- Bahwa setahu saksi pak Sardini mempunyai istri yang bernama Semi dan punya 5 (lima) orang anak yang bernama 1. Mustakim, 2. Sulkan, 3. Munjer, 4. Daryatun dan 5. Kasmi;
  - Bahwa tanah yang jadi obyek sengketa adalah tanah blumbang yaitu tanah yang tidak ada yang punya;
  - Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dahulunya blumbang ditempati pak Budi, ibu Munjaroah dan pak Masduki dan setahu saksi tidak ada orang lain yang menempati;
  - Bahwa setahu saksi tanah ditempati pak Budi, ibu Munjaroah dan pak Masduki tidak pernah ada masalah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan telah cukup dengan pembuktiannya serta tidak mengajukan bukti-bukti lagi baik bukti surat maupun saksi di depan persidangan ;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 26 Juli 2017 dengan hasil sebagaimana telah termuat dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 31 Juli 2017, selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dalam uraian putusan ini oleh karena keduanya tidak dapat dipisahkan ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi yang termuat dalam posita gugatan pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat mengkandaskan Gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkaranya, sehingga oleh karenanya eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa hukum acara perdata Indonesia yang berlaku sekarang, baik yang diatur di dalam RV maupun yang diatur didalam HIR hanyalah mengenal atau mengatur tentang eksepsi tolak (*declinatoire exceptie*) yang bersifat prosesuil, yakni eksepsi tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (*onbevoegdheid van de rechter*) baik mengenai kewenangan/kompetensi relatif maupun mengenai kewenangan/kompetensi absolut, sebagaimana yang diatur didalam pasal-pasal : 125 ayat (2), 133, 134 dan 136 HIR.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi, terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi, setelah Majelis Hakim mengkaji secara seksama tentang eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi disatu pihak dan tanggapan atas eksepsi



tersebut dari pihak Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dilain pihak, maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan, Penggugat telah mendapatkan surat tembusan dari Kantor Pertanahan Demak yang berisi keberatan dari Sdr. Suharto, Cs. Namun dalam gugatan tidak menyertakan pihak Kantor Pertanahan Demak dan Sdr. Suharto, Cs, sehingga untuk mengurai masalah tidak akan tuntas,

2. Gugatan Penggugat Error in Persona;

Bahwa Muhammad Faris Firdani, tempat lahir Demak 09-11-2006, laki-laki, warga Negara Indonesia, agama Islam, beralamat di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, sebagai Tergugat VI yang saat ini masih belum genap berumur 10 tahun, saat gugatan ini diajukan dan tidak ada yang mewakili mulai awal agenda sidang pertama hingga sidang sekarang, bahwa dalam KUH Perdata Tergugat VI bukanlah termasuk orang yang cakap atau patut melakukan perbuatan Hukum

3. Gugatan Penggugat Kabur/Karena Obyek Sengketa Salah

Bahwa Para Tergugat tinggal di tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan gambar c desa Rejosari Kecamatan Mijen Kabupaten demak secara turun temurun sejak tahun 1950, 1970 dan sebagian (Tergugat IV) dengan cara jual beli, bahwa obyek sengketa tersebut dahulu adalah (blumbang)/ tanah GG/ tanah negara bebas/ tanah negara yang benar-benar artinya tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun, sesuai dengan gambar dan C Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, sedangkan Tergugat IV telah membeli tanah tersebut seluas 78 m2 dari Talib ( adalah anak dari siti Sundari – memiliki tanah seluas 531 m2 senilai Rp.700/000,- (tujuh ratus ribu rupiah), dengan Para Tergugat

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari alasan-alasan eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat membuktikan apakah benar gugatan Penggugat kurang pihak, gugatan Penggugat Error In Persona dan gugatan Penggugat kabur /karena obyek



sengketa salah haruslah terlebih dahulu masuk ke dalam materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sepanjang telah diakui oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi setidaknya-tidaknya tidak dibantah secara tegas tidak perlu dipertimbangkan lagi, sedangkan sangkalan/bantahan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi selanjutnya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan mendalilkan pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi obyek sengketa dahulu merupakan blumbang, dan bukan milik Akiyadi B.H. Akiyar (alm), namun tanah GG/ tanah negara bebas/ tanah negara yang benar-benar artinya tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun, sesuai dengan gambar dan C Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak, dan para tergugat menempati tanah tersebut atas ijin kepala Desa saat itu serta Para Tergugat tidak pernah berurusan tanah dengan Penggugat, orangtua dan Kakek Penggugat, dan tiba-tiba Penggugat menggugat dengan dasar SHM No.00922 Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak yang sampai sekarang dipertanyakan oleh kepala Desa Rejosari sekarang dan juga oleh Mantan Kepala Desa Rejosari sebelumnya (bernama Afdori), karena saat pengukuran tanah dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Demak, saat itu, Para Tergugat sedang berada di Jakarta, dan sdr. Afdori sedang Rapat di Kecamatan yang tidak bisa ditinggal, dan saksi saat itu adalah dua perangkat Desa Rejosari, Kumaidi dan Abdullah Mahfud menyatakan telah khilaf dan salah dalam mengiyakan batas ukur; bahwa yang benar luas tanah seharusnya 580 m<sup>2</sup>, sebelah selatan tidak melewati jalan dan sebelah Utara dimulai dari tanah milik Ahmadun dan Yatimah dan Para Tergugat menempati sebagian tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah perlu di periksa



ulang, karena peristiwa Hukum tersebut tidak sesuai dengan sejarah tanah sebenarnya, serta Para Tergugat melalui Para Pewaris telah menempati tanah GG tersebut sejak tahun 1950 dan 1970 hingga sekarang selama 46 dan 66 tahun, dan hal tersebut sesuai dengan pasal 1963 KUH Perdata, sehingga tidak benar menyatakan Para Tergugat Dalam Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut disangkal oleh Para Tergugat Dalam Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 dan mengajukan 4 (empat) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.22 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi maupun oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, sehingga bukti-bukti yang tidak relevan tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang formalitas suatu surat gugatan karena sesuai ketentuan hukum acara perdata untuk tuntasnya penyelesaian suatu perkara perdata di pengadilan maka hendaknya dipenuhi formalitas suatu surat gugatan yaitu mengenai subyek gugatan dimana subyek gugatan yang dimaksud haruslah lengkap dan jelas baik menyangkut identitas maupun kualitas serta kapasitas Penggugat dan Tergugat dihubungkan dengan obyek gugatan didalam suatu perkara.

Menimbang bahwa didalam perkara ini setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama mengenai surat gugatan Penggugat Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi demikian juga berdasarkan bukti-bukti baik dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat

*Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk*



Dalam Rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi dan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak dipersidangan serta hasil pemeriksaan setempat di obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan pokok dalam perkara ini adalah mengenai obyek tanah terletak di Desa Rejosari RT 01/RW 02 Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dengan Persil C.26 P.29 D.I dengan luas 796 m<sup>2</sup> sekarang telah bersertifikat atas nama Penggugat (P.5) ;

Menimbang, bahwa ternyata dalam fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi Abdullah Mahfud dan saksi Kumaidi yang merupakan staf kelurahan/Desa Rejosari tentang hasil pengukuran tanah C desa 26 Persil 29 yang merupakan asal tanah SHM No. 922 Desa Rejosari atas nama Penggugat berbeda dengan keterangan saksi Drs. Afdori yang dulu pernah menjabat Kepala Desa Rejosari, dan perubahan dari Persil C.26 P.29 D.I melibatkan pihak lain yaitu BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Demak serta dalam pemeriksaan setempat ada perbedaan luas dalam hasil pengukuran terhadap tanah obyek sengketa antara versi Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga untuk dapat memberikan penjelasan yang cermat dan jelas agar permasalahan perkara ini dapat diselesaikan dengan baik maka Pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak menjadi urgen/penting ditarik/dijadikan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat baik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai turut Tergugat agar penyelesaian perkara ini tuntas dan menjamin adanya kepastian hukum.

Menimbang, bahwa untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul antara Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi secara baik sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya menurut hukum semua pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan hukum ini haruslah ditarik dan atau diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi hanya menggugat Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tidak melibatkan/menempatkan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak sebagai pihak dalam perkara ini yang sangat penting urgensinya untuk menjelaskan bagaimana proses peralihan hak dari Persil C.26 P.29 D.I menjadi Sertifikat Hak Milik maka menurut pendapat Majelis Hakim gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah kurang sempurna karena kekurangan pihak, sehingga gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak lengkap.

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan seperti tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas suatu surat gugatan, karena surat gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah tidak lengkap/kekurangan pihak sehingga bertentangan dengan hukum acara perdata maka oleh karenanya dengan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dan pembuktian yang diajukan oleh pihak yang berperkara, menurut pendapat Majelis Hakim beralasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dinyatakan sah dan dapat diterima apabila memenuhi syarat terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan rekonvensi agar penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses pemeriksaan dan putusan, sehingga gugatan rekonvensi harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dalam perkara ini terdapat hubungan erat atau memilik koneksitas antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, karena materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, sehingga gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus (vide Yurisprudensi Putusan MARI No. 551 K/Sip/1974) ;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan Gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya pula bahwa Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;



Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata serta Peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

**1. DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi;

**2. DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

**II. DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi / Para Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 5.035.000,00 (lima juta tiga puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak pada hari Senin, 31 Juli 2017 oleh kami Abdul Ropik, S.H.,MH., selaku Hakim Ketua, Yustisiana, S.H, dan PANDU DEWANTO,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Anom Sunarso, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Kuasa Para Tergugat Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yustisiana, S.H.

Abdul Ropik, S.H., M.H.

Pandu Dewanto, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Anom Sunarso, S.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN Dmk



PERINCIAN BIAYA PERKARA :

- Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Panggilan.....	Rp.	3.801.000,-
- ATK .....	Rp.	50.000,-
- Redaksi .....	Rp.	5.000,-
- Materai .....	Rp.	6.000,-
- Leges .....	Rp.	3.000,-
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	1.140.000,-

Jumlah

Rp 5.035.000,-

(lima juta tiga puluh lima ribu rupiah)