

LAMPIRAN-LAMPIRAN



**YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Semarang 50112 Telp. (024) 6583584 (8 sal) Fax (024) 6582455
email : informasi@unissula.ac.id web : www.unissula.ac.id

FAKULTAS HUKUM

Bismillah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : /B.1/SA-H/IX/2018
Lampiran : -
Perihal : *Permohonan Ijin Penelitian/Riset*

Kepada : Yth. KETUA PENGADILAN NEGERI REMBANG
di-
REMBANG

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang,
dengan ini memohonkan ijin riset kepada :

Nama : APRILIA DWI KODHILA
Nim : 30301508929
Semester : VII
Alamat : Warugunung RT.01/01 Pancur, Rembang
Keperluan : Mengadakan Riset dan wawancara guna penyusunan
Skripsi Sarjana (S.1) Ilmu Hukum
Lokasi : REMBANG
Pembimbing : **Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum**
Judul : *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum*

Demikian atas bantuan serta perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dosen Pembimbing

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum
NIDN : 06-1510-6602

Semarang, 29 September 2018
Ka. Prodi (S1) Ilmu Hukum

Kami Hartono, S.H., M.H
NIDN : 00-0810-6001

Tanda Tangan
Yang Bersangkutan

APRILIA DWI KODHILA



PENGADILAN NEGERI REMBANG KELAS II

JL. P. DIPONEGORO NO. 97 REMBANG 59211

Telp. (0295) 691234, 691832 Fax. (0295) 691832

SURAT KETERANGAN

Nomor: W12.U.30/911/HK.00.2/10/2018.

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

NAMA : APRILIA DWI KODHILA.

NIM : 30301508929.

Jurusan : Hukum Perdata.

Telah melakukan Riset mulai tanggal 22 Oktober 2018 sampai dengan 25 Oktober 2018 untuk penelitian dalam rangka menyusun skripsi di kantor Pengadilan Negeri Rembang dengan judul " TINJAUAN YURIDIS SENGKETA TANAH AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM"

Demikian agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Rembang, 25 Oktober 2018.



Ketua Pengadilan Negeri Rembang

Pelaksana Harian

SRI RAHAYUNINGSIH, S.H., M.H.
NIP. 19760207 200112 2 002



PENGADILAN NEGERI REMBANG KELAS II

JL. P. DIPONEGORO NO. 97 REMBANG 59211

Telp. (0295) 691234, 691832 Fax. (0295) 691832

Nomor : W12.U.30/911/HK.00.2/10/2018. Rembang, 25 Oktober 2018.
Sifat :
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian.

KEPADA

Yth : Ka. PRODI (S.1) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA) .

di-

SEMARANG.

Bersama ini dikirim Surat Keterangan Ijin Penelitian :

NAMA : APRILIA DWI KODHILA.

NIM : 30301508929.

Jurusan : Hukum Perdata.

Untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Ketua Pengadilan Negeri Rembang
Pelaksana Harian

[Signature]
SRI RAHAYUNINGSIH, S.H., M.H.
NIP. 19760207 200112 2 002

PUTUSAN

Nomor 06/Pdt.G./2018/PNRbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa dan memutus perkara perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Suparmanto, bertempat tinggal di Desa Sendangmulyo Rt 01 Rw 01 Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainudin, S.H.,M.H.,Andhika Widya K, S.H Sukamto, S.H. Magang., Daud Rismanto S.H.i.,M.H Magang., Advokat yang berkantor di Jl Raya Blora - Cepu Km.4 Blora berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2018 disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Muin, bertempat tinggal di Desa Sendangmulyo Rt 03 Rw 01 Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang, disebut sebagai

Tergugat I ;

Tasi, bertempat tinggal di Desa Sendangmulyo Rt 03 Rw 01 Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang, disebut sebagai **Tergugat II ;**

Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Rochman, bertempat tinggal di Desa Sendangmulyo Rt 03 Rw 01 Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang, disebut sebagai **Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca dan meneliti surat-surat dalam perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan mendengarkan keterangan saksi – saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 13 Maret 2018 dalam Register Nomor 06/Pdt.G./2018/PNRbg telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan luas tanah seluas 212 M2 sertifikat Hak milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo atas nama 1. Suparmanto.,

Sumirah. terletak di Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang, dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara : tanah Mardani (Muin) , sebelah Timur : tanah Marsudi, Kasminah, sebelah Selatan : Tanah Kasminah, Tanah Negara / Jalan Raya , sebelah Barat : tanah Ngalimi ;

2. Bahwa atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan luas tanah seluas 212 M2 sertifikat Hak milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo atas nama 1. Suparmanto., 2. Sumirah, hak milik Penggugat tersebut diperoleh dari jual beli pada tanggal 3 Juli 2017 dari Turut Tergugat (ROCHMAN) dengan harga Rp 130 000 000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana akta jual beli Nomor : 377/2017 tanggal 3 Juli 2017 dan selanjutnya diproses penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat juga telah langsung diproses balik nama sertifikatnya tersebut menjadi atas nama Penggugat dan istrinya melalui Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) Holifia Sajad, S.H.,M.Kn. tercatat balik nama dari pemilik ROCHMAN BIN SURYADI kepada 1. Suparmanto., 2. Sumirah pada tanggal 21 Juli 2017, bukti sertifikat terlampir ;
3. Bahwa Penggugat setelah membeli tanah dan bangunan rumah berdiri diatasnya tersebut bermaksud untuk membuat pondasi pagar batas tanah milik Penggugat sehingga Penggugat mengajukan permohonan ukur batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan selanjutnya Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang bersama dengan Perangkat Desa dan Kepala Desa Sendangmulyo melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat tersebut, dengan hasil bahwa tanah milik Penggugat tersebut sebagian sebelah Utara / bagian belakang seluas kurang lebih 79 M2 telah dikuasai dan didirikan bangunan rumah kayu dengan kerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter tinggi 2,5 meter, dengan dinding gedek , atap genteng , lantai tanah, yang didirikan dan milik Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya atas tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II tersebut kurang lebih seluas 79 M2 terletak di Desa Sendangmulyo Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara : tanah Mardani (Muin), sebelah Timur : tanah Marsudi, sebelah Selatan : tanah Kasminah, Suparmanto , sebelah Barat : tanah Ngalimi untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara ini ;
4. Bahwa setelah diketahuikan obyek sengketa milik Penggugat tersebut didirikan bangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah berusaha untuk meminta tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II agar Para Tergugat membongkar rumah kayu miliknya sehingga diadakan mediasi atau musyawarah di Balai Desa Sendangmulyo

dengan difasilitasi mediator / fasilitator Kepala Desa Sendangmulyo, namun tidak pernah berhasil dan Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikukuh tanah yang didirikan bangunan rumah kayu miliknya tersebut adalah tanah miliknya sendiri meskipun tanpa didukung bukti yang kuat seperti sertifikat hak milik seperti bukti sertifikat hak milik yang dipegang oleh Penggugat, sehingga jalan damai telah tertutup dan Penggugat merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Rembang;

5. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu dengan kerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter tinggi 2,5 meter, dengan dinding *gedek*, atap genteng, lantai tanah, diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat yang kurang lebih seluas 79 M2 terletak di Desa Sendangmulyo Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang dengan batas-batas yaitu : sebelah Utara : tanah Mardani (Muin), sebelah Timur : tanah Marsudi, sebelah Selatan : tanah Kasmirah, Suparmanto, sebelah Barat : tanah Ngalimi, yang tanpa terlebih dahulu ada ijin / persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik sah berdasarkan sertifikat Hak milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo atas nama 1. Suparmanto, 2. Sumirah adalah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan **perbuatan tanpa hak dan melawan hukum**;
6. Bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang telah menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu dengan kerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter tinggi 2,5 meter, dengan dinding *gedek*, atap genteng, lantai tanah, diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat yang kurang lebih seluas 79 M2 tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan kerugian Penggugat secara materiil tidak dapat memetik hasil atas tanah obyek sengketa tersebut dari sejak tanggal 3 Juli 2017 sampai dengan sekarang bulan Maret 2018 gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Rembang, sudah berjalan selama 20 bulan lamanya;
7. Bahwa sejak dari bulan Juli 2017 sampai sekarang bulan Maret 2018 atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat I dan Tergugat II didirikan bangunan rumah kayu, sehingga bilamana dihitung sewa setiap bulannya Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 20 bulan maka bisa menghasilkan keuntungan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga bilamana ditotal kerugian Penggugat tidak dapat mendapatkan keuntungan dari tanah obyek sengketa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

8. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa tersebut, telah berulang kali meminta atas tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II, namun usaha Penggugat tersebut tidak pernah berhasil, sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Rembang ini;
9. Bahwa Penggugat sangatlah khawatir atas itikad tidak baiknya dari Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan atau memindahtangankan atas tanah obyek sengketa kepada pihak lain selain kepada Penggugat, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti - bukti yang sah dan autentik serta meyakinkan, kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;
11. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya segera dilaksanakan maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar **Rp100.000,- (seratus ribu rupiah)** per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat (ROCHMAN) dalam perkara ini kiranya Turut Tergugat tersebut mentaati isi putusan dalam perkara ini;
13. Bahwa kiranya sangat patut dan wajar bilamana Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :
Primer :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Rembang;
 3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sebagaimana posita poin angka 1 tersebut diatas yang berasal dari Pembelian / jual beli dari Turut Tergugat (ROCHMAN);
 4. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu dengan kerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter tinggi 2,5 meter, dengan dinding *gedek*, atap genteng, lantai tanah, diatas tanah

obyek sengketa milik Penggugat yang kurang lebih seluas 79 M2 tersebut tanpa ada ijin / persetujuan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa, **adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum**;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I dan Tergugat II ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil kepada Penggugat sebagai keuntungan pemilik tanah obyek sengketa, yang setiap bulannya Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 20 bulan lamanya, makabisa menghasilkan keuntungan sebesar Rp10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), secara tunai dan kontan kepada Penggugat;
7. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) per harinya atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Para Tergugat;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau sebagai penggantinya :

Memberikan putusan yang adil dan bijaksana;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan **Penggugat hadir** beserta kuasanya Zainudin,S.H.,MH, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II dan turut tergugat tidak pernah hadir, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah dan tidak menyuruh orang atau wakilnya untuk menghadap di persidangan dan panggilan tersebut berdasarkan panggilan I (pertama). Nomor 6/PdtG./2018/PN.Rbg tgl 4 April 2018, panggilan ke II (dua) Nomor 6/PdtG./2018/PN.Rbg, tanggal 11 April 2018, panggilan ke III (tiga) Nomor. 6/PdtG./2018/PN.Rbg, tanggal 25 April 2018;

Menimbang, bahwa Hakim dapat mendamaikan para pihak karena tergugat I (satu) dan tergugat II (dua) dan turut tergugat tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak dapat dilakukan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan oleh kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat diatas, Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dan turut tergugat tidak menyampaikan jawaban terhadap dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya acara persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, **Kuasa Penggugat** telah mengajukan **bukti surat** berupa fotocopy yang bermaterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4 dan bukti surat P-5 tidak sesuai dengan aslinya atau foto copy dari foto copy adapun bukti - bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dan fotokopi dari Scan KTP, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dan fotokopi SHM No.278 luas 212 m2 atas nama SUPARMANTO DAN SUMIRAH yang terletak di Desa Sendang Mulyo, Kec. Sluke, Kab. Rembang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dan fotokopi Akta Jual Beli No.377/2017, tertanggal 3 Juli 2017 antara Rochman bin Sarkum dengan Suparmanto dan Sumirah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Gambar Obyek Sengketa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi buku C Desa, atas nama Rakiman Suryadi selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah bersumpah menurut agamanya dan kepercayaannya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Asrori ;

- Bahwa Saya kenal dengan Penggugat karena saya sebagai Kepala Desa Sendangmulyo;

- Bahwa saksi tahu adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa asal mulanya tanah tersebut sebelumnya atas nama Rochman (turut tergugat) yang diperoleh dari Rokiman Suryadi (bapak angkat Pak Rochman), yang di dalam buku C Desa luasnya 0,32 da (kurang lebih 320 m2), tanah tersebut sebelumnya pernah dijamin di Bank Pasar oleh Rochman (turut tergugat) karena tidak bisa membayar, kemudian dijual kepada Penggugat (Suparmanto) yang merupakan anak Rochman pada tahun 2017 dan langsung dibalik nama atas nama Suparmanto (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi harga tanahnya sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan dibeli secara kontan oleh Penggugat;
- Bahwa turut tergugat (Rochman) dan tergugat I (Muin) adalah saudara ipar, karena istri Rochman (Suwati) dengan istri Muin (Tasi) adalah saudara kandung;
- Bahwa awalnya tergugat bisa menempati tanah tersebut karena dipinjam oleh turut tergugat, setelah tersebut dijual kepada penggugat, maka tergugat I menyatakan bahwa tanah yang ditempati adalah miliknya;
- Bahwa setahu saksi tidak ada kepemilikan berdasarkan buku C desa atas nama tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah sengketa tersebut ditempati oleh Suparmanto (Penggugat) dengan dibangun sebuah rumah, tetapi dibelakang rumah yang tanah merupakan tanah Penggugat yang luasnya 79 M telah didirikan kandang oleh para Tergugat (tergugat I dan tergugat II);
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya atas nama Rochman (turut tergugat), tanah tersebut sebelumnya pernah dijamin di Bank Pasar oleh Rochman (turut tergugat), kemudian pada tahun 2017 dibeli Suparmanto (Penggugat) dan langsung dibalik nama, dan sekarang atas nama Suparmanto (Penggugat);
- Bahwa Penggugat dan turut tergugat Jual belinya dihadapan PPAT yang dihadiri oleh pihak Bank Pasar;
- Bahwa asal usul tanah tersebut semula milik Rokiman Suryadi, kemudian diberikan kepada Rochman, selanjutnya dibeli oleh Suparmanto (Penggugat);
- Bahwa Rokiman Suryadi adalah bapak angkat pak Rochman (turut tergugat);

- Bahwa setahu saksi tanah tersebut, yang memberi patok Penggugat tetapi beberapa hari selalu hilang;
- Bahwa setahu saksi dengan adanya peristiwa tersebut kemudian Penggugat memanggil BPN untuk mengadakan pengukuran, tetapi karena dihalangi oleh para Tergugat maka BPN tidak berani melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang bukti akta jual beli (surat bukti P-3). Dan saksi tidak tahu tanah tsb sudah dibalik nama atas nama Pengugat (surat bukti P-2);
- Bahwa tanah tersebut didirikan kandang kambing oleh tergugat I dan tergugat II;
- Bahwa turut tergugat menempati tanah desa sekarang;
- Bahwa Penggugat pernah memberi ganti rugi akan tetapi para tergugat tidak mau;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi yaitu di Kantor Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang yang didatangi oleh Rochman (turut tergugat), Suparmanto (penggugat) akan tetapi tidak berhasil;
- Bahwa yang menyuruh meminjami tanah pak Rochman (turut tergugat);
- Bahwa sebelum dibeli Penggugat, tanah tsb sudah ada kandangnya dan kandangnya milik tergugat;
- Bahwapada waktu mediasi sikap tergugat I pada waktu itu Tergugat I tidak terima, karena tanah tersebut dibeli oleh orang tua Tasi (Tergugat II);
- Bahwa para Tergugat dititipkan di tempat tanah pak Rochman, kemudian Tergugat I meninggalkan Kantor Desa;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis ketika pinjam tanah tersebut hanya dilakukan secara lisan saja;
- Bahwa setahu saksi luas tanahnya 0,32 da. dan yang membayar pajak adalah turut tergugat;

2. Saksi Wiyoto;

- Bahwa saksikenal dengan Penggugat karena saya sebagai Perangkat Desa Sendangmulyo;
- Bahwa masalahnya antara penggugat dan para tergugat dan turut tergugat adanya sengketa tanah;

- Bahwa awalnya penggugat membeli tanah dari turut tergugat pada tahun 2017, dengan luas tanah 212 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 278 yang batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah Mardani (Muin);
- Sebelah Timur : tanah Marsudi, Kasminah;
- Sebelah Selatan: tanah Kasminah, tanah Negara/Jalan Raya;
- Sebelah Barat : tanah Ngalimi;
- Dan sekarang tanah tersebut ditempati oleh Suparmanto (Penggugat) dengan dibangun sebuah rumah, tetapi dibelakang rumah yang masih merupakan tanah Penggugat yang luasnya 79 M2 telah didirikan kandang kambing oleh para Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Suparmanto (Panggugat);
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya atas nama Rochman (turut tergugat) yang diperoleh dari Rokiman Suryadi (bapak angkat Pak Rochman), yang di dalam buku C Desa luasnya 0,32 da (kurang lebih 320 m2), tanah tersebut sebelumnya pernah dijaminkan di Bank Pasar oleh Rochman (turut tergugat) karena tidak bisa membayar, kemudian dijual kepada Penggugat (Suparmanto) yang merupakan anak Rochman pada tahun 2017 dan langsung dibalik nama atas nama Suparmanto (Penggugat);
- Bahwa dibeli oleh Penggugat dengan harga sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan dibeli secara kontan;
- Bahwa antara turut tergugat (Rochman) dan tergugat I (Muin) adalah saudara ipar, karena istri Rochman (Suwati) dengan istri Muin (Tasi) adalah saudara kandung;
- Bahwa awalnya Para tergugat bisa menempati tanah tersebut karena dipinjam oleh turut tergugat, setelah tersebut dijual kepada penggugat, maka tergugat I menyatakan bahwa tanah yang ditempati adalah miliknya;
- Bahwa bukti kepemilikan tergugat dalam letter C desa tidak ada, dan diatas tanah tsb ada bangunan kandang kambing dan tidak pernah ada musyawarah ganti rugi dan saksi tidak pernah tahu jual beli tanaah tersebut;
- Bahwa saksi diperlihatkan SHM (surat bukti P-4) hak milik atas nama Penggugat yang merupakan obyek sengketa;
- Bahwa para tergugat tidak mau pindah karena tergugat menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik orang tuanya;

- Bahwa pernah sebelum diadakan mediasi di Balai Desa Sendangrejo akan tetapi selesai tergugat I meninggalkan ruangan dan yang membayar pajak tahunan adalah turut tergugat;

Menimbang, kuasa Penggugat menyatakan keterangan saksi tersebut telah cukup dan akan mengajukan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengadakan pemeriksaan setempat tanggal 14 Mei 2018 di desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke Kabupaten Rembang yang dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh tergugat I, tergugat II dan turut tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat menyatakan tidak ada mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Kuasa Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah SHM nomor 278 seluas 212 M2 atas nama Suparmanto dan Sumirah, dan Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut tergugat/Rochman dengan harga Rp. 130.000.000,-, karena turut tergugat pinjam uang di Bank Pasar akan tetapi tidak kuat menebus SHM, kemudian ditebus oleh Penggugat, dan jual belinya dihadapan PPAT, dengan Akta Jual Beli No 377/2017 tanggal 3 juli 2017, setelah diadakan pengukuran oleh BPN dan dibalik nama atas nama Penggugat dan Sumirah dan ketika Penggugat membeli tanah tersebut, sudah ada bangunan kandang kambing milik tergugat dan tergugat II dan menempati seluas 79 m2 dan yang memberi ijin mendirikan kandang kambing tersebut adalah turut tergugat secara lisan dan telah dilakukan musyawarah agar para tergugat untuk membongkar bangunan kandang kambing tersebut akan tetapi para tergugat tidak mau dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah peninggalan dari orang tua para tergugat dan akibat perbuatan tersebut penggugat merasa dirugikan secara materiil sebesar Rp. 10.000.000,- dan imateriil dan para tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan kuasa Penggugat tergugat I, tergugat II dan turut tergugat tidak mengajukan jawaban dan juga tidak mengajukan bukti surat dan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan kuasa Penggugat tersebut, perlu dibuktikan “Apakah Penggugat mempunyai alas hak yang benar terhadap obyek sengketa tersebut “ dan “ Apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?”.

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 (KTP atas nama Penggugat) dan bukti surat P-2 berupa foto copy SHM 278 dengan luas 212 M2 atas nama Suparmanto dan Sumirah yang terletak di desa Sendangmulyo Kec. Sluke Kab. Rembang dan bukti surat P-3 berupa foto copy akta jual beli no 377/21 tanggal 3 juli 2017 antara turut tergugat Rochman bin Sarkum dengan Suparmanto dan Sumirah, bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa turut tergugat telah menjual tanah sengketa tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Juli 2017, dan jual beli tanah tersebut dilakukan di depan PPAT, dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan obyek sengketa tersebut sudah dibalik nama SHM atas nama Penggugat/Suparmanto dan sumirah sesuai dengan bukti surat vide P-2 dan diperkuat dengan bukti P-5 bahwa asal usul tanah tersebut adalah letter C desa Sendangmulyo atas nama orang tua angkat turut tergugat (Rakiman Suryadi) dan dari keterangan saksi Penggugat Asrori dan saksi Wiyoto yang mengatakan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan turut tergugat terhadap obyek sengketa tersebut seharga Rp. 130.000.000,- di depan PPAT, karena turut tergugat tidak bisa menebus di BPN Rembang dan ditebus oleh Penggugat kemudian dibalik nama atas nama Penggugat dan istrinya Sumirah, dan sebelumnya tanah tersebut telah didirikan kandang kambing oleh para tergugat (tergugat I dan tergugat II) dengan ijin lisan dari turut tergugat, oleh karena telah dibeli oleh Penggugat seharusnya kepemilikan sudah beralih pada Penggugat, oleh karenanya para tergugat meninggalkan obyek sengketa tersebut, dengan demikian Penggugat mempunyai alas hak yang benar terhadap obyek sengketa tersebut berupa SHM No 278 atas nama Suparmanto dan Sumirah dan jual beli telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang Syarat terjadinya persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat (1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. 3. Suatu pokok persoalan tertentu. 4. Suatu sebab yang tidak dilarang). Dengan demikian peralihan hak antara turut tergugat kepada Penggugat tentang SHM no 278 tersebut adalah sah dan benar, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa “Apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?”. Menimbang oleh karena Penggugat telah mempunyai alas

hak yang benar dan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan turut tergugat di depan PPAT tanggal 3 Juli 2017 vide bukti surat P-2 dan bukti vide bukti surat P-3 dan diperkuat dari keterangan saksi Asrori dan saksi Wiyoto yang mengatakan bahwa telah terjadi jual beli antara penggugat dan tergugat di depan PPAT dan tanah sengketa tersebut telah dibalik nama atas nama Penggugat dan Sumirah, sehingga tergugat I dan tergugat II sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap tanah sengketa tersebut walaupun tergugat I dan tergugat II mendirikan kandang kambing di tanah obyek sengketa seluas 79 m², dan sudah diadakan mediasi di Balai desa Sendangmulyo akan tetapi para tergugat meninggalkan tempat dengan alasan bahwa tanah sengketa tersebut peninggalan orang tuanya dan turut tergugat tidak mempunyai alas hak yang benar terhadap kepemilikan tanah tersebut, demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan Penggugat dan para tergugat tidak dapat membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan demikian tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari kuasa Penggugat berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kuasa penggugat, untuk meneguhkan dalil gugataannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 1 (satu) menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa tersebut yang telah dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Rembang;

Menimbang, bahwa oleh karena pada waktu gugatan diajukan sampai putusan dibacakan dipersidangan Penggugat tidak pernah mengajukan sita terhadap obyek sengketa tersebut dan Majelis Hakim belum pernah mengeluarkan sita jaminan terhadap obyek sengketa tersebut, dengan demikian petitum point 2 (dua) untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum point 3 (tiga), Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa sebagaimana posita point angka 1 tersebut diatas yang berasal dari pembelian/jual beli dari turut tergugat dan petitum point 4 (empat), Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu dengan kerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter, tinggi 2,5 meter, dengan dinding *gedek*, atap genteng, lantai tanah, diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat yang kurang lebih seluas 79 M² tersebut tanpa ada ijin / persetujuan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa, **adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, memerikan pertimbangan bahwa telah terjadi peralihan hak atau jual beli seharga Rp130.000.000,- antara

Suparmanto (Penggugat) dan Sumirah dari turut tergugat (Rochman) sebidang tanah yang terletak di Desa Sendangmulyo Kec. Sluke Kab. Rembang tanah seluas 212 M2 yang dilakukan didepan PPAT tanggal 3 Juli 2017 dengan akta jual beli 377/2017 dan langsung dibalik nama atas nama Penggugat dan Sumirah, dan diperkuat dengan keterangan saksi Asrori dan saksi Wiyoto bahwa tanah tersebut telah dijual oleh turut tergugat pada Penggugat dan dalam tanah tersebut berdiri sebuah kandang kambing milik para tergugat dengan luas 79 M2 yang mana para tergugat mendirikan kandang kambing tersebut atas ijin lisan dari turut tergugat dan tergugat beralasan bahwa tanah tersebut adalah peninggalan dari orang tua para Tergugat akan tetapi tergugat tidak dapat menunjukkan alas hak bukti kepemilikannya dan selama ini yang membayar pajak adalah turut tergugat dan para tergugat telah diperingatkan untuk meninggalkan obyek sengketa akan tetapi turut tergugat tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut, dengan demikian penggugat mempunyai alas hak atas obyek sengketa tersebut dan dalam jual beli terhadap obyek sengketa sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara dan secara hukum adat telah dilakukan secara terang dan tunai oleh karena itu para Tergugat I dan Tergugat II dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian petitum pada point 3 dan point 4 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 5 (lima) menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I dan Tergugat II ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat mempunyai alas hak yang benar terhadap obyek sengketa oleh karena Penggugat telah membeli obyek sengketa tersebut seharga Rp130.000.000,- dan dilakukan didepan PPAT, sehingga apa yang dilakukan Penggugat tidak melanggar Pasal 1320 KUHPerdara tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Penggugat, dengan SHM 278 dan para tergugat tidak berhak mendirikan kandang kambing tersebut seluas 79 m2 diatas milik tanah Penggugat dan Sumirah dengan demikian tergugat I dan tergugat II haruslah membongkar kandang kambing tersebut dan menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat, apabila tidak mau membongkar pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (polisi) dengan demikian petitum 5 (lima) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum pada point 6 (enam) menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya

untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil kepada Penggugat sebagai keuntungan pemilik tanah obyek sengketa, yang setiap bulannya Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 20 bulan lamanya, maka bisa menghasilkan keuntungan sebesar Rp10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), secara tunai dan kontan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena dalam petitum ini dipersidangan Penggugat tidak bisa menunjukkan bukti otentik dan benar terhadap kerugian dari Penggugat, selama tergugat I dan tergugat II menguasai obyek sengketa tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian tersebut tidak dapat dikabulkan dengan demikian point 6 petitum Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 (tujuh) menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) per harinya atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini oleh karena petitum 2 s/d petitum 5 dikabulkan dan tergugat I dan tergugat II tidak mempunyai alas hak yang benar dan telah melakukan perbuatan melawan hukum, secara otomatis tergugat I dan tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan pengosongan sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh para tergugat, dengan demikian petitum 7 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 8 (delapan) oleh karena turut tergugat telah menjual obyek sengketa tersebut kepada penggugat dan telah melepaskan haknya pada penggugat dan jual beli dilakukan PPAT, dengan SHM 278 atas nama Suparmanto atas nama Sumirah dan jual beli tanah tersebut sudah sah dengan demikian turut tergugat tunduk dan taat terhadap isi putusan ini, dengan demikian petitum ini patut untuk dikabulkan;

Meimbang, bahwa terhadap petitum 9 (sembilan),menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adaverzet, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini oleh karena hal ini tidak terlalu *urgent* untuk itu haruslah ditolak karena ini harus ada surat atau mengajukan permohonan pada Pengadilan Tinggi;

Menimbang, terhadap petitum 10(sepuluh) bahwa oleh Penggugat berada dipihak yang menang karena turut tergugat I dan turut tergugat II berada dipihak yang kalah dan para tergugat dengan demikian tergugat I dan tergugat I

haruslah dihukum dan dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.894.500,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Mengingat, pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini ;

M E N G A D I L I :

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sebagaimana posita point angka 1 tersebut diatas yang berasal dari Pembelian / jual beli dari Turut Tergugat (ROCHMAN);
3. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu dengankerangka kayu jati, dengan ukuran kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter tinggi 2,5 meter, dengan dinding *gedek*, atap genteng, lantai tanah, diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat yang kurang lebih seluas 79 M2 tersebut tanpa ada ijin Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa **adalah perbuatan melawan hukum**;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I dan Tergugat II ingkar janji, pelaksanaanya dengan bantuan alat Negara (Polisi);
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus riburupiah) per harinya atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Para Tergugat;
6. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp1.894.500,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak selain dan untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang pada hari **Senin, tanggal 21 Mei 2018** oleh DZULKARNAIN, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ERI SUTANTO, S.H dan DINA PUSPASARI, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu tanggal 30 Mei 2018**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim anggota yang sama, dengan dibantu oleh DEWI INDARWATI, S.H, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rembang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh tergugat I, tergugat II dan turut tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

ERI SUTANTO, S.H

DZULKARNAIN, S.H.,M.H.

ttd

DINA PUSPASARI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

DEWI INDARWATI, S.H

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan dan PNB	: Rp 500.500,-
Biaya pemberitahuan PS	: Rp 100.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.200.000,-
Meterai	: Rp 6.000,-
Redaksi	: Rp 5.000,-
Leges	: <u>Rp 3.000,-</u>
Jumlah	: Rp 1.894.500,-

(satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah)