

PUTUSAN SELA
Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **FAQIH EFFENDI**, bertempat tinggal di Fajar Indah, Jalan Melati XX No.,Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **FARICHAH. S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Betengan 7, RT 03/ RW 05, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
3. **DINA MUNFAATIKA, S.E.**, bertempat tinggal di Wiku II Flamboyan I Blok M-16, RT.04/ RW.05, Kelurahan Katonsari, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
4. **ERWIN SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Betengan 7 , Rt 03/ Rw 05, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat IV telah memberikan kuasa kepada H.M. MASKON, S.H., M.H., M.Kn., Advokat pada Kantor HM. MASKON,S.H., M.H. dan Rekan yang berkedudukan di Jalan Diponegoro, RT 01/ RW 04 Desa Jogoloyo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor W12-U23/322/HK.01.10/10/2024 tanggal 29 Oktober 2024. Selanjutnya disebut Para Penggugat;

lawan:

1. **BUPATI KABUPATEN DEMAK**, tempat kedudukan Jl. Kyai Singkil No 7, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kendarsih Iriani, S.H., M.H., Anis Fuadah, S.H., Bagas Yudhiantoro, S.H., dan

Sumardi, S.H., seluruhnya Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kabupaten Demak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **KEPALA BPKPAD KABUPATEN DEMAK**, tempat kedudukan Jl. Kyai Jebat No. 881 A, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fatchul Imam, S.E., M.Si., M.A., Heri Aprianto, S.E., M.M., dan Ahmad Hudallah, seluruhnya Pegawai Negeri Sipil pada BPKPAD Kabupaten Demak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG (DINPU TARU) KABUPATEN DEMAK**, tempat kedudukan Jl. Kyai Jebat No. 35, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rofi'i, S.T, M.T., Muhammad Khozin, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **KEMENTRIAN AGRARIA dan TATA RUANG PERTANAHAN NASIONAL/ ATR/BPN KABUPATEN DEMAK**, berkedudukan di Jl. Bayangkara Baru No. 1, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iin Parlina, S.Sit, M.H., Hery Witjaksono, S.Sos., M.H., Suandaru Budiarjo, dan Laila Fatkhayah, seluruhnya Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Demak, berdasarkan surat tugas tanggal 24 Oktober 2024 dan 15 November 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 16 Oktober 2024 dengan Nomor Register 60/Pdt.G/2024/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas bidang tanah pekarangan, seluas 600 m² (Enam Ratus Meter Persegi) dengan egendom ferfonding dan Akta Jual Beli (AJB) N0.62, tertanggal 27 – Agustus – 1928 dari notaris Jan Van Popon di Semarang, bahwa obyek tersebut milik mbah buyut klaien kami, yang terletak di Kelurahan Bintoro, RT.001/RW.003, dukuh sampangan kelurahan bintoro, kecamatan demak, kabupaten demak;
2. Bahwa tanah pekarangan yang dimaksud diperoleh Para Penggugat dari H.Mashadi (Alm), selaku mbah buyut Para Penggugat pada saat Para Penggugat /pewaris masih kecil dan sebagian belum lahir, harta warisan yang berupa tanah pekarangan tersebut telah tercantum dalam egendom ferfonding sebagaimana uraian pada Posita nomor satu (1) diatas;
3. Bahwa pada pertengahan tahun 1985 sekitar kurang lebih bulan April ketika ahli waris pak Fatoni/anak tunggal H.Mashadi ngurusi obyek tersebut berhenti dan diteruskan lagi pada bulan September 1985 berhenti lagi;
4. Bahwa pada akhir tahun 1998 sekitar bulan Desember pak Fatoni (Alm) maksutnya sebelum meninggal ngurusi lagi obyek tersebut (tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Bintoro, RT.001/RW.003, dukuh sampangan, kelurahan bintoro, kecamatan demak, kabupaten demak) berhenti lagi;
5. Bahwa pada bulan Nopember 2017 ahli waris/Para Penggugat ngurusi obyek tersebut untuk proses permohonan hak yang dimulai dari memasukkan berkas diloket, pemeriksaan berkas, dan sudah dinyatakan lengkap bisa diproses dilanjut membayar dikasir terus dilanjutkan pengukuran di lokasi pada tanggal bulan tahun 2018 sampai pengukuran dilakukan tiga (3) kali, hasil pengukuran sampai sekarang permohonan kami proses sertifikat belum jadi, sekarang gugatan perbuatan melawan hukum ini kami ajukan.
6. Bahwa tanah yang dimaksud Para Penggugat di peroleh dari pembelian orang tua/mbah buyut Para Penggugat yang bernama H.Mashadi kepada H.Hasim selaku lurah Bintoro, dengan Akta Jual Beli (AJB) No.62, tertanggal 27- Agustus – 1928 dari notaris Jan Van Popon notaris di Semarang;
7. Bahwa Para Penggugat sudah berkali-kali meminta kepada Para Tergugat Pemerintah Daerah kabupaten demak (Pemda) agar berkenan mengembalikan tanah dan mengecek keaslian sertifikat yang dimilikinya di Kementrian Agraria

dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional kabupaten Demak, akan tetapi Para Tergugat (Pemda) tidak pernah mau dan terkesan menyepelekan;

8. Bahwa pada awal tahun 2018 Para Penggugat mendatangi Kantor kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, di Kantor Kelurahan Para Penggugat langsung menemui kepala kelurahan dan membawa surat resmi untuk surat keterangan tidak sengketa, untuk surat yang pertama dijawab oleh Kepala kelurahan Bintoro tidak termasuk di dalam daftar buku kelurahan bintoro, selanjutnya surat yang kedua dijawab dan diberi surat keterangan TIDAK SENGKETA, tetapi sehari berikutnya surat keterangan tidak sengketa tersebut di cabut lagi oleh kepala kelurahan bintoro, pada saanya kami buktikan.
9. Bahwa setelah itu Para Penggugat bersama Penasehat Hukumnya mendatangi Para Tergugat dan Turut Tergugat bahkan beberapa kali rapat di kantor Turut Tergugat hasilnya selalu deadloc, di kantor Turut Tergugat Para Penggugat bertemu langsung dengan Para Tergugat. Setelah itu Para Penggugat menanyakan terkait permasalahan tanah aquo di maksud, dari hasil pertemuan tersebut pihak Para Tergugat yang pada waktu itu Kepala BPKPAD / salah satu dari Para Tergugat justru menjawab kepada Para Penggugat nanti hasil pertemuan ini kami sampaikan kepada pimpinan kami, Akan tetapi pada saat itu Para Penggugat menjawab kenapa jawabannya selalu sama ? nanti hasil pertemuan ini kami sampaikan kepada pimpinan kami dari beberapa pertemuan selalu begitu jawabnya Para Turgugat.
10. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang di lakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat atas penguasaan tanah milik Para Penggugat.
Menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah Penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena pembuatan sertifikat nomor 294 berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas asal muasal nya.
11. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan hukum diatur pada ketentuan Pasal 1965 KUH Perdata, seseorang yang Karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum Perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya

perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini, Para Tergugat telah menguasai atas tanah milik Para Penggugat dan Para Tergugat telah membuat sertifikat menjadi atas nama miliknya (Pemerintah Daerah Kabupaten Demak). Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat, di karenakan Para Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual maupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada siapapun;

12. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan sertifikat Hak Pakai N0: 00331, Luas 448 M2, (Empat Ratus Empat puluh Delapan meter persegi) tercatat atas nama, Pemerintah Daerah Kabupaten Demak yang terletak di Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Propensi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah Utara Jalan , sebelah Selatan Jalan, sebelah Timur Jalan, sebelah Barat Jalan, berdasarkan Surat Ukur nomor: 01795/Bintoro/2021, tanggal 28/10/2021, mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan Peraturan Perundangan yang berlaku dan melanggar asas Umum Pemerintahan yang Baik, Maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku ;
13. Bahwa dasar pengajuan sertifikat Hak Pakai N0: 00331, Kelurahan Bintoro, Pemegang Hak : Pemerintah Kabupaten Demak yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat yang tertera dalam sertifikat dimaksud adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Tanggal 25 /X/2021, nomor: 01178/SKHP/33 – 21/X/2021. Surat Ukur : tanggal 28/X/2021, nomor : 01795/Bintoro/2021, Luas : 448 m2 (Empat ratus empat puluh delapan meter persegi) Penunjuk : sebidang tanah untuk TPS (Tempat Pembuangan Sampah), mengenai hal tersebut Para Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual atau mengalihkannya kepada Pemerintah Kabupaten Demak, Lantas kenapa Turut Tergugat bisa menerbitkan Sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Demak ?
14. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas Kecermatan dan Ketelitian atau Kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam

Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang sah, selain itu Turut Tergugat telah melanggar Pasal 25 PP N0.1 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :

1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub .a diserahkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas Tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula :

- a) Surat Bukti Hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu,
- b) Surat Tanda Bukti pembayaran biaya pendaftaran

2) Pembuatan Akta yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;

3) Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.

15. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur Undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat maka Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang dilakukan Oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Para Penggugat, yaitu

berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil;

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Pemda, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Para Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Para Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat (Pemda) dari tahun 1992 sampai 2024 adalah 32 Tahun. Apabila Para Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- X 32 Tahun adalah sebesar Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah);

b. Kerugian Moriil

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan batin yang mengakibatkan Para Penggugat menderita shock dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 6.400.000.000,- (Enam milyar empat ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat (Pemda) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat (Pemda) untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaeg) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) dengan eigendom verponding Akta Jual Beli (AJB) N0.62, tertanggal 27 Agustus 1928 dari Notaris Jan Van Popon notaris di semarang, yang terletak dikelurahan bintoro, RT.001/RW.003 kecamatan demak, kabupaten demak;

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat (Pemda) harus dibebani uang paksa (dwangsom) Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan;
19. Bahwa dikarenakan Para Tergugat (Pemda) telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat (Pemda) dihukum membayar biaya perkara yang timbul;
20. Bahwa Gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, mohon kepada ketua pengadilan negeri demak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat (Pemda), Maka putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (Uivoorbarbijvoorad) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan syah demi hukum atas sebidang tanah pekarangan, seluas 600 m² (Enam ratus meter persegi) dengan eigendom verponding Akta Jual Beli (AJB) N0.62, tertanggal 27 Agustus 1928 dari Notaris Jan Van Popon notaris di semarang, yang terletak di kelurahan bintoro RT.001/RW.003, kecamatan demak, kabupaten demak adalah milik Para Penggugat.
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Pemda) dan Turut Tergugat terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrech matige daad)
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan sertifikat Hak Pakai N0: 00331, Kelurahan Bintoro, Pemegang Hak : Pemerintah Kabupaten Demak Surat Ukur : tanggal 28/X/2021, nomor : 01795/Bintoro/2021, Luas : 448 m² (Empat ratus empat puluh delapan meter persegi) Penunjuk : sebidang tanah untuk TPS (Tempat Pembuangan Sampah), dengan batas-batas Utara jalan, Timur Jalan, Selatan Jalan, Barat Jalan

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 600 m² (Enam ratus meter persegi) dengan eigendom verponding Akta Jual Beli (AJB) N0.62, tertanggal 27 Agustus 1928 dari Notaris Jan Van Popon notaris di Semarang, yang terletak di kelurahan Bintoro RT.001/RW.003, kecamatan Demak, kabupaten Demak.
6. Menghukum Para Tergugat (Pemda) untuk membayar kerugian Materiil maupun Materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 6.400.000.000,- (Enam milyar empat ratus juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat (Pemda) sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangson) sebesar Rp. Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila lalai untuk menjalankan putusan ini.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
10. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara.

SUBSIDAIR

Apabila yang mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik dengan menunjuk MUHAMMAD FAUZAN HARYADI, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan mengadili sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

I. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa dalam memeriksa dan memutus suatu perkara gugatan terlebih dahulu harus dilihat pokok dalam sengketa, apabila terletak di dalam bidang hukum perdata, yaitu terdapatnya hak perdata atau pemilik hak yang dirugikan yang dilakukan oleh Pejabat TUN, maka Pengadilan Negeri (Umum) yang berwenang memeriksa dan memutus perkara itu;
2. Bahwa sebaliknya apabila pokok dalam sengketa terletak di bidang hukum publik yang dilakukan oleh Pejabat TUN, maka Pengadilan Administrasi (TUN) yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara itu;
3. Bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah berkenaan dengan Perbuatan Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa diberlakukannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara diperluas mencakup pula Perbuatan Materil Tata Usaha Negara yang dikenal dengan Tindakan Administrasi Pemerintahan;
5. Bahwa dalam Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan merumuskan Tindakan Administrasi Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara

negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

6. Bahwa dengan demikian kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara sehubungan dengan pemberlakuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah memeriksa, mengadili dan memutus:
 - 1) Perbuatan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan Administrasi Pemerintahan, dan;
 - 2) Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara lainnya dalam melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret/faktual;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan demikian tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya berkenaan dengan perbuatan penguasa yang melanggar hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara tidak menjadi kompetensi absolut peradilan umum tetapi telah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan:

E. RUMUSAN HUKUM KAMAR TATA USAHA NEGARA

Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP) :

1. *Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara :*
 - a. *Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.*
 - b. *Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan Onrechtmatige Overheidsdaad (OOD)*
 - c. *Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.*

9. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyebutkan :

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

10. Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatan pada angka 12 dan 13 menyatakan :

“Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan sertifikat Hak Pakai No: 00331, Luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama, Pemerintah Kabupaten Demak...., Maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan dinyatakan tidak berlaku.”

“ Bahwa dasar pengajuan sertifikat Hak Pakai No. 00331, Kelurahan Bintoro, Pemegang Hak : Pemerintah Kabupaten Demak yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat...., Kenapa Turut Tergugat bisa menerbitkan Sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Demak?”

Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan dengan positanya, maka dengan melihat pokok Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dari Turut Tergugat ; maka Tergugat I berpendapat hal tersebut masuk dalam ruang lingkup hukum administrasi yang merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan Primair angka 2 dan 4 menyatakan:

“Menyatakan syah demi hukum atas sebidang tanah pekarangan, seluas 600 m².... adalah milik Para Penggugat”

“Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan sertifikat Hak Pakai No. 00331, Kelurahan Bintoro, Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Demak...”

Bahwa dengan dalil gugatan yang memerintahkan untuk menyatakan syah dan membatalkan, maka Tergugat I berpendapat hal tersebut masuk dalam

ruang lingkup hukum administrasi yang merupakan kompetensi dari Peradilan
Tata Usaha Negara

Bahwa perkara *a quo* bukanlah kewenangan *absolut* dari Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 17 Desember 2024, dan atas replik tersebut Tergugat I telah pula mengajukan duplik tanggal 2 Januari 2025 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana termuat dalam gugatan tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili, oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa dalam jawaban yang diajukan oleh Tergugat I terdapat eksepsi yang didalamnya memuat kewenangan mengadili absolut, dimana dalam eksepsi yang diajukan tersebut pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena Para Penggugat dalam petitumnya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan sertifikat Hak Pakai No: 00331, Luas 448 m² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Demak, maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan dinyatakan tidak berlaku. Untuk itu pokok Gugatan Para Penggugat

yang mendalilkan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dari Turut Tergugat, Tergugat I berpendapat hal tersebut masuk dalam ruang lingkup hukum administrasi yang merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut, Para Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam Replik yang pada pokoknya bahwa eksepsi tentang kewenangan mengadili absolut yang diajukan oleh Para Tergugat kabur karena menurut Para Penggugat perkara *aquo* berkaitan dengan sengketa kepemilikan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Bintoro, RT.001/RW.003, Dukuh Sampangan, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak dengan dasar Akta Jual Beli (AJB) No.62, tertanggal 27 Agustus 1928 dari Notaris Jan Van Popon Notaris di Semarang, Hak Atas Tanah tersebut di miliki oleh Para Penggugat selaku Ahli Waris dari H. MASHADI dan itu di buktikan dengan adanya Surat Konfirmasi Tanah TPS Belakang Pasar Bintoro yang di keluarkan oleh Kelurahan Bintoro Nomor 028/739/2018, tanggal 08 Maret 2018, dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah dan Keterangan Tidak Sengketa yang di keluarkan oleh Kelurahan Bintoro nomor 46/III/2020, tertanggal 31 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan tanggapan dalam duplik yang pada pokoknya menolak secara tegas seluruh uraian replik Para Penggugat karena perkara *aquo* tidak mempermasalahkan tentang hak kepemilikan, yang mana dari uraian posita Gugatan Para Penggugat maupun petitum tersebut sangat jelas mempermasalahkan terkait dengan adanya dugaan cara permohonan sertifikat Hak Pakai No: 00331 Kelurahan Bintoro Pemegang Hak : Pemerintah Kabupaten Demak, di peroleh dengan cara melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan dalam repliknya, maka dengan melihat pokok Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dari Turut Tergugat; maka Tergugat I berpendapat hal tersebut masuk dalam ruang lingkup hukum administrasi yang merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili kompetensi absolut maka berdasarkan Pasal 136 HIR, Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut;

Menimbang bahwa maksud dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha Negara;

Menimbang bahwa dalam melaksanakan kewenangannya 4 (empat) badan peradilan tersebut juga memiliki kewenangan masing-masing sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang;

Menimbang bahwa dari eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat I, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut berdasar untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan teliti gugatan maupun replik Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa pokok gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah adanya sengketa kepemilikan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Bintoro, RT.001/RW.003, Dukuh Sampangan, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak dengan dasar kepemilikan Para Penggugat yakni Akta Jual Beli (AJB) No.62, tertanggal 27 Agustus 1928 dari Notaris Jan Van Popon Notaris di Semarang yang mana oleh Tergugat I dipergunakan untuk TPS (Tempat Pembuangan Sampah) dengan dasar tanah tersebut milik Pemerintah Daerah Kabupaten Demak berdasarkan Hak Pakai No: 00331, Luas 448 m² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Demak;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menyelaraskan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini;

1. Perkara Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998. Yang kaidah Hukumnya menyatakan "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru";

2. Perkara Nomor: 16K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya";

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan yang diajukan Para Penggugat, berkaitan dengan sengketa hak kepemilikan terhadap sebidang tanah pekarangan yang terletak di RT.001/RW.003, Dukuh Sampangan, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Majelis Hakim berpendapat perlu diselesaikan terlebih dahulu sengketa kepemilikan atas tanah tersebut, maka eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat I menurut Majelis Hakim tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I ditolak, maka Pengadilan Negeri Demak menyatakan berwenang mengadili terhadap perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Demak menyatakan berwenang, maka pemeriksaan terhadap perkara ini harus dilanjutkan dan menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Demak berwenang mengadili perkara perdata Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Dmk;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Kamis tanggal 9 Januari 2025, oleh kami, Niken Rochayati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Obaja David J.H. Sitorus, S.H. dan Dian Arimbi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Ngabdul Ngayis, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Demak,

dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

OBAJA DAVID J.H. SITORUS, S.H.

TTD

NIKEN ROCHAYATI, S.H., M.H.

TTD

DIAN ARIMBI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

NGABDUL NGAYIS, S.H.



Pengadilan Negeri Demak
Panitera Tingkat Pertama
Ismail S.H., M.H - 196707011987031002
Digital Signature

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id

Hal 17 dari 17 hal Putusan Sela Nomor 60/Pdt.G/2024/PN.Dmk

