

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMECAHAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH
DUA ORANG**

(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)



Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I
Pada Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum

Oleh :

ANTON WIDODO

NIM. C.100.130.192

**PROGRAM STUDI HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMECAHAN SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH DUA
ORANG BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 35/PDT.G/2014/PN.SKA.**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

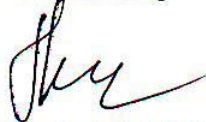
ANTON WIDODO

NIM. C.100.130.192

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



(Nuswardani, S.H., S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMECAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH DUA ORANG (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)

Yang ditulis oleh
ANTON WIDODO
C100130192

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari: Senin Tanggal 11 Agustus 2018
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

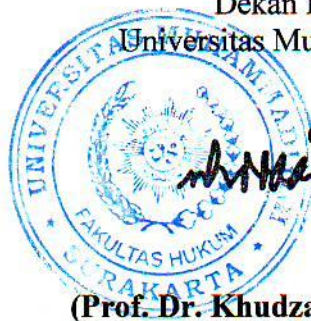
1. **Nuswardhani, S.H.,S.U.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Darsono, S.H., M.H.**
(Anggota 1 Dewan Penguji)
3. **Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn.**
(Anggota 1 Dewan Penguji)

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam Naskah Publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebut dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dengan pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 10 Agustus 2018

Penulis



Anton Widodo
C100130192

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMECAHAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG
DIMILIKI OLEH DUA ORANG
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)**

Abstrak

Perkara mengenai terjadinya jual beli tanah satu sertifikat yang dimiliki dua orang, hal demikian telah menimbulkan sengketa karena dari salah satu pihak merasa hak atas tanah dan bangunan kurang terpenuhi dan kemudian meminta agar dilakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan menjadi dua bagian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang, mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan Putusan perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. Metode penelitian menggunakan metode Pendekatan Normatif yang berjenis Diskriptif, sumber data Primer dan Sekunder, Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan, menggunakan analisis data secara Normatif kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan telah terjadinya Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa status kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah milik dari Penggugat dan Tergugat. Didalam persidangan Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat di hukum untuk menyerahkan sertifikat tanah yang menjadi hak Penggugat dan Tergugat untuk kemudian dijual dan hasil penjualan akan dibagi menjadi dua bagian.

Kata kunci: Perkara dalam Satu Sertifikat Milik Dua Orang, Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri

Abstract

The case regarding the occurrence of the sale and purchase of land for a certificate owned by two people, this has caused a dispute because from one party feels that the rights to land and buildings are not fulfilled and then requests that the land title and building certificate be divided into two parts. This study aims to determine the process of buying and selling rights to land and buildings owned by two people, knowing the judge's consideration in determining the proof and decision of the case for solving the title to the land and building certificate owned by two people. The research method uses the Normative approach which is descriptive type, primary and secondary data sources, data collection techniques used through literature study, using qualitative normative data analysis. The results of the study indicate that there has been a Case Settlement in the District Court stating that the ownership status of the land rights is the property of the Plaintiff and the Defendant. In the trial the Plaintiff can prove all the arguments of his lawsuit so that the Plaintiff's claim is granted in its entirety, so the Defendant in law to submit the land certificate which is the right of the Plaintiff and Defendant to be sold and the proceeds will be divided into two parts.

Keywords: Case in One Certificate of Two People, Case Settlement in the District Court

1. PENDAHULUAN

Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah antara penjual dan pembeli.¹ Berkaitan dengan kasus ini, merupakan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh dua orang pada awalnya tanah dan bangunan ini di beli dari Ny. Endang Soertiningsih dengan mendapat persetujuan dari suaminya Doso Admodjo sebagai penjual, tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh orang tua penggugat dan tergugat yang kemudian sertifikat tersebut di atas namakan kepada penggugat dan tergugat, maka terjadi hak milik atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. Maka dengan ini jual beli hak milik atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang terjadi penggabungan pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang hanya ada satu sertifikat tetapi sertifikatnya dimiliki oleh dua orang atau atas nama dua orang yaitu penggugat dan tergugat.

Pada suatu hari penggugat ingin meminta sertifikat hak milik atas tanah dan bangunnanya kepada tergugat selaku pemegang sertifikat hak atas tanah dan bangunan tersebut untuk di pecah menjadi dua. Tetapi tergugat tidak mau dan pada saat itu penggugat merasa dirugikan dan penggugat merasa sertifikat tersebut telah disalahgunakan oleh tergugat. Sebelumnya penggugat telah menempuh jalur musyawarah dan mencoba membicarakan baik-baik tetapi tergugat tidak meresponnya. Maka dengan itu penggugat mengajukan gugatannya ke pengadilan Negeri Surakarta untuk dilakukan pemecahan atas sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh dua orang untuk dibagi menjadi dua orang yang masing-masing memiliki hak separo atas tanah dan bangunan.

Pada hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan

¹R. Subekti. 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 2

dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum.² Seperti halnya sengketa hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang atau seperti dalam kasus di atas dan yang akan di bahas bahwa tanah tersebut dimiliki oleh dua orang atau sertifikatnya atas nama dua orang, hal demikian dapat menimbulkan sengketa karena dari salah satu pihak merasa hak atas tanah dan bangunan kurang terpenuhi dan kemudian meminta agar dilakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan menjadi dua bagian. maka terhadap perkara seperti itu dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah *pertama*, Bagaimana proses jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang? *Kedua*, Bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang? *Ketiga*, Bagaimana Hakim dalam menentukan putusan atas perkara yang telah terbukti dalam perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh dua orang?.

Tujuan penelitian ini adalah *pertama*, Untuk mengetahui proses jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. *Kedua*, Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. *Ketiga*, Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menentukan putusan atas perkara yang telah terbukti dalam perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh dua orang.

Manfaat penelitian ini adalah *pertama*, Bagi Penulis Untuk menambah wawasan serta membentuk pola pikir kemampuan penulis dalam menerangkan ilmu hukum dalam hukum perdata, khususnya dalam proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. *Kedua*, Bagi Masyarakat Untuk memberikan informasi secara tertulis maupun sebagai referensi untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pembaca atau masyarakat menyangkut penyelesaian perkara

²Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata*, Indonesia Liberty. Yogyakarta , hlm. 3.

perdata, apabila terjadi sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. *Ketiga*, Bagi Ilmu Pengetahuan, Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya mengenai proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang.

Metode yang digunakan penulis adalah Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang.³ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan penelitian deskriptif untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. Sumber data yang diperoleh dari penulis adalah sumber data Primer dan sumber data Sekunder. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *pertama*, studi kepustakaan, *Kedua*, Studi Lapangan dan *Ketiga*, Wawancara. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yaitu dengan cara menyusun data-data yang telah dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang, yang dipadukan pendapat responden dilapangan setelah dipadukan dicari permasalahanya dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

2. METODE

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau

³Soejono dan Abdurrahman , 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, hlm. 24

beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya.⁴ Adapun pengumpulan data yang diperlukan atau dipakai sebagai materi penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut: Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian sengketa pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Dimiliki oleh Dua Orang

Perjanjian antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan oleh Ny. Endang Soertiningsih selaku penjual dan bapak Thomas selaku pembeli serta selaku orang tua atau ayah dari Milka dan Susana yang membeli sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari kota Surakarta dengan Luas tanah 160 m² dan luas bangunan 48 m², dalam perjanjian tersebut maka terjadi kesepakatan antara penjual yaitu Ny. Endang Soertiningsih dan pembeli yaitu Thomas, kemudian dari kesepakatan tersebut di buat akta perjanjian jual beli tanah No. 166/Banjarsari/1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Maria Theresia Budisantoso, SH, Obyek dalam Akte Jual beli tersebut berupa tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari kota Surakarta.

Kemudian ayah dari Milka dan Susana yaitu bapak Thomas selaku pembeli tanah dan bangunan telah melakukan pembayaran dan melunasi tanah dan bangunan yang telah diberi dari Ny. Endang selaku penjual. Maka pemindahan hak milik Penjual yaitu Ny. Endang berpindah kepada pembeli yaitu bapak Thomas yang diberikan atas Nama kedua Anaknya yaitu Milka Tantry Aliany dan Susana Tantri Aliyeni yang saat itu tinggal di Kota Surakarta, sebagai

⁴Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 7.

bukti pemindahan hak milik ini maka dibuat sertifikat hak atas tanah No. 1617 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Maria Theresia Budisantoso, SH. Sertifikat disimpan oleh Susana selaku kakak tertua. Yang menjadi permasalahan disini yaitu seharusnya sertifikat yang dimiliki oleh satu orang tetapi disini dimiliki oleh dua orang, seharusnya jika pemindahan hak milik dari penjual ke pembeli penjualnya satu orang dan pembeli satu orang, tetapi dalam hal ini satu sertifikat dimiliki oleh dua orang nama. Sejak Susana pindah semua biaya perawatan termasuk PBB dipikul sendiri oleh Milka. Dengan demikian milka meminta kepada Susana untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah dan bangunan tersebut atas nama milka dan susana masing-masing menjadi separo bagian menjadi dua sertifikat.

Dalam pemecahan sertifikat tanah dan bangunan tersebut milka menawarkan tanah dan bangunan tersebut untuk dijual dan kemudian hasilnya di bagi separo bagian antara milka dan Susana hal ini bermaksud supaya masing-masing dapat menikmati secara penuh serta tidak terjadi saling berburuk sangka satu terhadap yang lainnya, akan tetapi milka merasa pihak dari susana selalu berkelit dan tidak mau untuk menjual dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian, padahal tanah dan bangunan tersebut telah sah atas nama dua orang yaitu milka dan Susana yang keduanya mempunyai hak milik atas tanah sesuai dalam SHM No. 1617 di depan Notaris PPAT Maria Theresia Budisantoso, SH, Sebagaimana tersebut dalam akta jual beli No. 166/Banjarsari/1998. Sehingga dengan demikian terjadi perselisihan mengakibatkan milka mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta.

3.2.Hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang

Pertimbangan Hakim dalam menentukan pembuktian perkara pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua orang, pertimbangan Hakimnya antara lain (a) Dalil Gugatan Penggugat, Berdasarkan duduk perkara yang telah disampaikan, *Pertama*, Penggugat ingin Majelis Hakim Menyatakan sebagai hukum obyek sengketa, tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1617, atas nama MILKA

TANTRI ALIANY Bachelor of Arts dan SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta adalah milik Penggugat dan Tergugat, dan masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama. *Kedua*, Penggugat ingin Majelis Hakim Menghukum Tergugat untuk menyerahkan fisik sertifikat Hak Milik No. 1617, atas nama MILKA TANTRI ALIANY Bachelor of Arts dan SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA kepada Penggugat untuk kemudian obyek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama. *Ketiga*, Penggugat Ingin Majelis Hakim Menetapkan pemecahan sertifikat dibagi dengan cara separo bagian sebelah timur menjadi milik dan atas nama Penggugat serta separo bagian sebelah barat menjadi milik dan atas nama Tergugat.

(b) Alat bukti atas sengketa Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh dua orang adalah *pertama*, Fotocopy Akta Jual Beli No.166/ Banjarsari/1998 tanggal 25 Juli Tahun 1998 Notaris di Sala: Maria Theresia Budi Santoso, SH, diberi tanda bukti P-4. *Kedua*, Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1617, Manahan, Banjarsari, Surakarta, a/n. Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Nona Susana Tatri Aliyeni, diberi tanda bukti P-5. Selain alat bukti tertulis Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi JOKO SETYADI, A.Ptnh, saksi SRI RAHAYU selaku tetangga Penggugat, dan saksi SITI JURIYAH juga tetangga Penggugat. (c) Hasil Pembuktian Penggugat, Berdasarkan bukti-bukti penggugat, maka gugatan Penggugat terbukti bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat dan Tergugat yang masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama dan berdasarkan pada akta jual beli No.166/ Banjarsari/1998 dan SHM No. 1617 yang dibuat didepan Notaris/PPAT Maria Theresia Budi Santoso, SH beserta bukti-bukti surat-surat dan saksi-saksi diatas, maka Penggugat dan Tergugat adalah pemilik sah atas tanah dan masing-masing memiliki hak atas separo bagian tanah dan bangunan yang berada di Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari kota Surakarta dengan Luas tanah 160 m² dan luas bangunan 48 m². (d) Jawaban dari

Tergugat, bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui.

(e) Bantahan Tergugat, Tergugat menyangkal bahwa tidak benar Penggugat dan Tergugat membeli sebidang tanah dan bangunan di Jl. Bekisar 1-1, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Tidak benar hak atas rumah itu hanya untuk kedua nama yang tercantum di sertifikat. Tidak benar Tergugat pernah diajak musyawarah oleh penggugat hal penjualan rumah. Tidak benar Tergugat mempunyai itikat tidak baik dan menyalahgunakan sertifikat tanah dan bangunan tersebut guna kepentingan sendiri. (f) Kesimpulan Tergugat, Tergugat tidak merasa mempunyai itikat tidak baik dan menyalahgunakan sertifikat tanah dan bangunan tersebut guna kepentingan sendiri. Tergugat hanya menjalankan amanah orang tua Penggugat dan Tergugat untuk menyimpan sertifikat tersebut. (g) Kesimpulan pembuktian dari Penggugat dan Tergugat Oleh Hakim, bahwa Jika dihubungkan dengan bukti surat T-1 yang merupakan Sertifikat Hak Milik No.1617 atas nama Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandyo. Surat bukti tersebut membuktikan bahwa tanah dan bangunan sengketa hanya dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat sehingga dapat disimpulkan bukan milik Ahli Waris dari Penggugat dan Tergugat dan bukan pula merupakan Harta Warisan yang belum dibagi waris, Terhadap tanah beserta rumah tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan warisan karena pemilik tanah beserta rumah sengketa adalah Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik No.1617 Kel. Manahan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.1617 tersebut merupakan surat bukti kepemilikan yang sah yang diatas namakan Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandyo, yang masing-masing merupakan hak atas separo bagian yang sama. (h) Kesimpulan Hakim dalam Menentukan Fakta Hukum adalah mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Menyatakan Obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat, maka masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama sehingga secara hukum menurut Majelis Sertifikat Hak Milik No.1617 yang sekarang menjadi obyek sengketa Adalah sah merupakan bukti kepemilikan

Penggugat dan Tergugat yaitu atas nama Nona Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Nona Susana Tantri Aliyeni.

3.3.Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Perkara Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dimiliki Oleh Dua Orang

Dasar hukum yang menjadi pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terkait dengan perkara Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Ska. adalah *Pertama*, Akta Jual Beli No.166/Banjarsari/1998 tanggal 25 Juli 1998 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Maria Theresia Budi Santoso, SH sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1617 Manahan,Banjarsari, Surakarta luas + 160 m2 yang menyatakan bahwa pemegang terakhir hak kepemilikan atas obyek tersebut adalah Nona MilkaTantri Aliany, Bachelor of Arts dan Nona Susana Tantri Aliyeni dan didalam Sertifikat Hak Milik No. 1617 tersebut juga membuktikan bahwa tanah dan bangunan sengketa hanya dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat sehingga dapat disimpulkan bukan milik Ahli Waris dan bukan pula merupakan Harta Warisan yang belum dibagi waris, hal tersebut juga sesuai dengan bukti P-5 Copy Sertifikat Hak Milik Atas tanah No. 1617 Manahan, Banjarsari, Surakarta adalah sesuai dengan aslinya yang dibawa, ditunjukkan, dbacakan oleh saksi tersebut dipersidangan. Bahwa karena obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat, maka masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama hingga secara hukum menurut Majelis Hakim Sertifikat Hak Milik No. 1617 yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah sah merupakan bukti kepemilikan Penggugat dan Tergugat. Majelis Hakim menimbang bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban dapat ditarik kesimpulan *pertama*, Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa sertifikat obyek sengketa tersebut dikuasai Tergugat dimana Sertifikat Hak Milik No.1617 atas nama Pengugat dan Tergugat dikuasai/dibawa Tergugat, sehingga menimbulkan kekhawatiran terhadap Penggugat bahwa Tergugat mempunyai itikad tidak baik karena telah menyalahgunakan sertifikat tanah dan bangunan sengketa untuk kepentingannya sendiri tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat. *Kedua*, Bahwa atas tindakan Tergugat yang tidak bersedia

memecah Sertifikat Hak Milik No. 1617 atas nama Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandyo, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menjadi atas nama masing-masing Penggugat separo bagian dan Tergugat separo bagian, dengan demikian menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan begitu petitum ke-3 yang menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan pertimbangan tersebut dengan demikian Hakim memberikan putusan yaitu (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, (2) Menyatakan sebagai hukum bahwa obyek sengketa, tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1617, atas nama MILKA TANTRI ALIANY Bachelor of Arts dan SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Adalah milik Penggugat dan Tergugat dan masing-masing merupakan hak atas separo bagian yang sama. Jika tidak bersedia maka putusan dapat dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional untuk memecah Sertifikat Hak Milik No. 1617 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat adalah beralasan dan berdasarkan atas hukum. (3) Hakim Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, (4) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan fisik sertifikat Hak Milik No. 1617, atas nama MILKA TANTRI ALIANY Bachelor of Arts dan SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA kepada Penggugat untuk kemudian obyek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama, atau apabila Tergugat tidak mau melaksanakannya maka putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta untuk memecah sertifikat Hak Milik No.1617 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat. (5) Menetapkan pemecahan sertifikat dimaksud petitum 4, dibagi dengan cara separo bagian sebelah timur menjadi milik dan atas nama Penggugat serta separo bagian sebelah barat menjadi milik dan atas nama Tergugat.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli serta selaku orang tua atau ayah dari Penggugat dan Tergugat yang membeli sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari kota Surakarta dengan Luas tanah 160 m² dan luas bangunan 48 m², dalam perjanjian telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, kemudian dari kesepakatan tersebut telah dibuat akta perjanjian jual beli tanah No. 166/Banjarsari/1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Maria Theresia Budisantoso, SH, Obyek dalam Akte Jual beli tersebut berupa tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari kota Surakarta. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut dimiliki oleh dua orang dalam satu akta sertifikat hak milik atas tanah yaitu Penggugat dan Tergugat dan dengan hal ini telah memunculkan Permasalahan dimana Masing-masing mempunyai hak separo bagian yang sama yang harus dibagi kepemilikan tanah tersebut namun ternyata pihak Tergugat tidak membagi kemudian Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri.

Kedua, Dalam Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri Hakim dalam Menentukan Pembuktian atas Perkara Pemecahan sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh dua orang dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam persidangan dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya yang telah dibuktikan dengan bukti-bukti seperti surat dan keterangan saksi. Sedangkan disini Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, karena dalam hal ini memang telah nyata bahwa sertifikat tanah dan Bangunan tersebut adalah atas nama dua orang yaitu Penggugat dan Tergugat dan dengan demikian dua-duanya memiliki hak separo bagian yang masing-masing sama bagiannya.

Ketiga, Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Perkara Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dimiliki Oleh Dua Orang Dalam hal ini dasar hukum hakim adalah sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdata. Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa sertifikat obyek sengketa tersebut

dikuasai Tergugat dimana Sertifikat Hak Milik No.1617 atas nama Pengugat dan Tergugat dikuasai/dibawa Tergugat, sehingga menimbulkan kekhawatiran terhadap Penggugat. Berdasarkan pertimbangan Hakim dan fakta-fakta yang terbukti dan terungkap di Persidangan maka dalam hal ini Hakim memberikan Putusan bahwa Gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat harus menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan kemudian sertifikat tersebut dapat dijual dan kemudian hasilnya dibagi separo antara penggugat dan Tergugat.

4.2.Saran

Pertama, Bagi Penggugat dan Tergugat Hendaklah didalam membuat sertifikat itu dibuat dengan satu nama saja dan jangan sampai terjadi double nama atau dalam satu sertifikat dimiliki oleh dua nama, sehingga hal tersebut dapat menghindari terjadinya perkara dikemudian harinya.

Kedua, Bagi pihak Agraria hendaklah jangan menerima sertifikat yang memiliki double nama atau dalam satu sertifikat dimiliki dua orang atau atas nama dua orang.

Ketiga, Bagi Hakim, hendaklah Hakim didalam menyelesaikan suatu perkara, hakim harus mempertimbangkan antara keduanya itu sama, karena didalam hukum itu mempunyai kedudukan yang sama diantara Penggugat dan Tergugat.

Keempat, Bagi masyarakat diharapkan dapat mengambil pelajaran dan dalam mensikapi suatu masalah yang kaitanya dengan keluarga atau masih memiliki ikatan darah dapat diselesaikan melalui musyawarah keluarga sehingga hal seperti ini dapat terhindar dan tidak sampai harus di naikkan kepengadilan Negeri.

DAFTAR PUSTAKA

Mertokusumo, Sudikno, 2002,*Hukum Acara Perdata*, Indonesia Liberty. Yogyakarta.

R. Subekti. 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Soejono dan Abdurrahman , 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta.