



PUTUSAN
Nomor 42/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. FARIKHAH**, bertempat tinggal di Desa Kedungmutih RT 002 RW 003 Kecamatan Wedung Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat I Konvensi I/Tergugat I Rekonvensi;
 - 2. FARIKHIN YUSUF**, bertempat tinggal di Desa Dukuh Gedang Sewu, RT 02 RW 04 Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;
 - 3. FAUDIAH**, bertempat tinggal di Desa Kedung Malang RT 003 RW 003 Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi;
 - 4. ADIB LUTFI**, bertempat tinggal di Desa Kedung Mutih RT 002 RW 003 Kecamatan Wedung Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi;
 - 5. ROBI NUGROHO**, bertempat tinggal di Desa Kalianyar RT 001 RW 001 Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi;
 - 6. SILVIANA ALFITRIANI**, bertempat tinggal di Desa Kedung Malang RT 001, RW 001, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah sebagai Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi;
- Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi sampai dengan Penggugat VI Konvensi /Tergugat VI Rekonvensi, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS ROFI', S.H.I, M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat JUSTITIA & ASSOCIATE yang beralamat di Perum Kuwasharjo Blok G Jalan Durian III No. 79, Mulyoharjo, Jepara,

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Tengah, email: infojustitiaassociate@gmail.com berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Agustus 2024;

Lawan:

1. SAIKHUL ISLAM, bertempat tinggal di Desa Pecangaan Kulon RT 03 RW 05 Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara Jawa Tengah sebagai Tergugat I Konvensi /Penggugat I Rekonvensi;

2. A. TAHLISUL UBAID, bertempat tinggal di Desa Jungpasir RT 002 RW 003 Kecamatan Wedung Kabupaten Demak sebagai Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi;

Tergugat I Konvensi /Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD MUHAJIRIN, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Law Office AM & Partner, yang beralamat di Jl. Manggal RT 18 RW 06 Kelurahan Simo Kecamatan Simo Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah, email: bambang.batox@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing untuk Tergugat I Konvensi /Penggugat I Rekonvensi tanggal 23 September 2024 dan untuk Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi tanggal 17 September 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 9 Agustus 2024 dengan Nomor Register: 42/PDT.G/2024/PN Dmk telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR, yang berbunyi: *"Bahwa domisili salah satu Tergugat dan letak obyek sengketa dapat dipilih wilayah hukum Pengadilan yang berwenang mengadili"*. Bahwa oleh karena salah satu Tergugat dan obyek

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dalam perkara ini dalam wilayah Hukum Pengadilan Negeri Demak, maka Para Penggugat memilih Pengadilan Negeri Demak untuk memeriksa dan memutus perkara perdata dalam gugatan ini;

2. Bahwa Penggugat I adalah Isteri dari orang yang bernama: Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun dalam perkawinan tersebut dikaruniai 5 (lima) orang anak diantaranya:

- a. Farikhin Yusuf (Penggugat II);
- b. Faudiah (Penggugat III);
- c. Adib Lutfi (Penggugat IV);
- d. Robi Nugroho (Penggugat V); dan
- e. Silviana Alfitriani (Penggugat VI).

3. Bahwa dari perkawinan tersebut diatas, Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun bersama Penggugat I telah memiliki sebidang tanah tambak (pertanian) yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9/Kedungkarang, Surat Ukur Nomor 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama: Rozikun dengan batas-batas saat ini:

- Utara : Saluran/Pemukiman warga;
- Timur : Tanah kapling Muhdi/Sodikin/Saroni/Ely Budianto/Kasdi/Bodong;
- Selatan : Saluran 3;
- Barat : Tanah Kapling Hj. Mukalimah/Kusnin/Mubin/Achmad;

Untuk selanjutnya tanah tersebut mohon disebut “obyek sengketa”;

4. Bahwa Ahmad Rojikun alias A. Rozikun selaku suami dan ayah Para Penggugat sebagaimana tercatat dalam Duplikat Kutipan Akta Nikah dan Kartu Tanda Penduduk yang beralamat di Desa Kedungmutih adalah orang yang sama dengan nama Rozikun yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 9, Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak selaku pemilik tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, hal ini juga telah dikuatkan dengan Surat Keterangan Beda Nama dari Desa Kedungmutih, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak Nomor : 140/1882/XI/2018 tanggal 12 November 2018;

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tahun 2008 Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A.Rozikun telah meninggal dunia pada tanggal 15 Juni 2008 sebagaimana tersebut dalam Surat kematian No. 474.12/3116 tertanggal 21 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Desa Kedungmutih, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak;
6. Bahwa semasa hidupnya Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun telah menikah satu kali yaitu dengan Penggugat I dan objek sengketa merupakan "harta bersama" dan telah dikuasai oleh almarhum Rozikun dengan cara digarapkan (bagi hasil) dan atau disewakan, namun pasca almarhum Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun meninggal dunia sekira tahun 2008, Penggugat I (Isteri almarhum Rozikun/ahli waris) didatangi Tergugat I dengan membawa sertipikat asli objek sengketa dan menyampaikan bahwa objek sengketa telah dibelinya kemudian Tergugat I meminta Para Penggugat untuk tanda tangan guna proses balik nama sertipikat objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I tersebut;
7. Bahwa terhadap permintaan tersebut diatas, Penggugat I menanyakan kepada Tergugat I terkait bukti penjualan objek sengketa oleh almarhum kepada Tergugat I mengingat suaminya (almarhum Rozikun) semasa hidupnya tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan bila mana dijual pun oleh almarhum Rozikun, seharusnya Penggugat I selaku Isteri harus memberikan persetujuan karena objek sengketa merupakan harta bersamanya dan selain itu setahunnya Penggugat I dokumen Sertipikat objek sengketa berada dirumah;
8. Bahwa selama almarhum Rozikun masih hidup sampai meninggal dunia, Penggugat I tidak pernah "dimintai" tanda tangan dokumen peralihan hak oleh almarhum rozikun maupun pihak yang merasa membeli objek sengketa tersebut;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti penjualan oleh almarhum Rozikun, sehingga Penggugat I maupun ahli waris lainnya (Para Penggugat) menolak permintaan tersebut, sehingga penolakan tersebut mengakibatkan pada penguasaan paksa atas objek sengketa;
10. Bahwa sejak peristiwa tersebut Para Penggugat berusaha meminta secara baik-baik kepada Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat selaku pemilik/ahli waris dari almarhum Rozikun, Namun Tergugat I tetap keberatan dengan alasan bila obyek sengketa tersebut telah dibelinya, namun tidak menunjukkan bukti pembeliannya dan dari siapa Tergugat

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I tersebut membeli tanah obyek sengketa, dengan demikian Tergugat I telah terbukti *ber-itikat tidak baik* karena menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah;

11. Bahwa oleh karena mendapatkan penolakan tanda tangan dari Para Penggugat, kemudian Tergugat I mengalihkan/memindahkan/menjual objek sengketa kepada Tergugat II sampai sekarang;

12. Bahwa setelah upaya Para Penggugat tidak berhasil meminta objek sengketa secara baik-baik, kemudian Para Penggugat menelusuri status sertifikat objek sengketa, dan hasil dari penelusuran/investigasi didapati keterangan melalui Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tahun 2018 dan 2022, terbukti bahwa objek sengketa dalam keadaannya tetap tercatat atas nama Rozikun (Pewaris Para Penggugat), hal ini membuktikan bahwa objek sengketa, tidak berubah kepemilikannya / pemegang haknya yaitu Rozikun (Pewaris);

13. Bahwa dengan adanya penggarapan atau penguasaan objek sengketa tersebut Para Penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah obyek sengketa miliknya yang diperoleh dari warisan/peninggalan almarhum Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun dan sejak saat itu 2008 sampai sekarang tanah obyek sengketa diperoleh dan dikuasai oleh Para Tergugat secara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah, sehingga perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berakibat atau menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

14. Bahwa bilamana tanah obyek sengketa dikelola secara normal dan wajar dengan budi daya ikan, produksi garam dan lain-lainnya dapat menghasilkan panen atau setidaknya uang sewa tidak kurang dari Rp.15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*) setiap tahunnya. Dengan demikian selama tanah obyek sengketa dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Para Tergugat sejak tahun 2008 sampai sekarang yaitu selama 16 (*enam belas*) tahun, telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat baik kerugian materiil maupun

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateriil keseluruhan sejumlah Rp1.240.000.000,00 (*satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah*) adapun rincian sebagai berikut:

- Materiil sejumlah Rp15.000.000,00/Tahun X 16 tahun = Rp240.000.000,00 (*dua ratus empat puluh juta rupiah*), sebagai akibat dari mengambil Hasil pengelolaan objek sengketa selama 16 tahun tanpa alas hak yang sah;
- Immateriil Sejumlah Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat yaitu menguasai dan mengambil manfaat objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum dan atau *perbuatan tersebut melanggar prinsip kepatutan dalam pergaulan bermasyarakat*;

15. Bahwa merujuk keterangan atau catatan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak atas sertifikat hak milik No. 9/Kedungkarang, seluas 20.984 m² atas nama Rozikun membuktikan bahwa pemilik/pemegang hak atas objek sengketa adalah Para Penggugat selaku ahli waris Rozikun, yang "tidak" pernah dialihkan/beralih kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga penguasaan paksa maupun pengalihan penguasaan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat pada kerugian bagi Para Penggugat, maka dari itu Para Tergugat layak menurut hukum dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;

16. Bahwa dengan dikuasainya obyek sengketa oleh Para Tergugat tersebut, maka Para Penggugat telah menderita kerugian berupa kehilangan hak untuk memperoleh hasil dari pengelolaan tanah maupun hak kepemilikan atas obyek sengketa, sehingga patut menurut hukum bila mana Para Tergugat dibebani atau diwajibkan untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil tersebut;

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan enggan menyerahkan kepada Para Penggugat secara suka rela sehingga berakibat kerugian, maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi tersebut terhadap Penggugat selambat-

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lamatnya 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini dijatuhkan dan selanjutnya menyerahkannya secara suka rela dan tanpa beban apapun;

18. Bahwa mengingat sertipikat hak milik (SHM) Nomor 9/Kedungkarang (objek sengketa) dikuasai Para Tergugat tanpa hak dan melawan hukum, maka cukup beralasan hukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh atau menerima sertipikat hak milik objek sengketa tersebut, dihukum untuk menyerahkan atau mengembalikan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat secara suka rela tanpa beban apapun, dan bila mana tidak diserahkan dengan suka rela, maka demi kepastian hukum dan keadilan bagi Para Penggugat selaku pemilik objek sengketa, Putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat pengganti/duplikat atas objek sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak;

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 750 a Rv. dan data informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menerangkan bahwa Objek sengketa dalam keadaannya kepemilikan/pemegang hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah Rozikun, oleh karenanya untuk menjamin agar tuntutan Para Penggugat di atas dipenuhi dan agar sebelum putusan dijatuhkan oleh Yang Mulia Majelis hakim, objek sengketa tidak digelapkan atau dialihkan penguasaannya kepada orang lain oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk diletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas barang tetap berupa tanah obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut;

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat menguasai objek sengketa tanpa hak dan melawan hukum serta dikhawatirkan digelapkan atau dialihkan kepada orang lain untuk itu dalam rangka menjamin kepentingan hukum Para Penggugat atas tanah objek sengketa, mohon Yang Mulia Majelis Hakim agar meletakkan terlebih dahulu sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas barang tetap berupa tanah obyek sengketa milik Para Penggugat;

21. Bahwa agar Para Tergugat, benar-benar melaksanakan kewajiban hukumnya terhadap Para Penggugat dan tidak secara semena-mena mengulur-ulur waktu untuk memenuhi hak hukum Para Penggugat, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (*Lima Juta rupiah*) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;

22. Bahwa agar tidak menimbulkan persoalan hukum baru baik saat ini maupun yang akan datang sebagai akibat dari perkara ini, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun siapa saja yang berhubungan atau terkait dengan objek sengketa dalam perkara ini untuk Patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

23. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti-bukti yang autentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum *Verset*, *Banding* ataupun *Kasasi* dari Para Tergugat;

24. Bahwa Para Penggugat sudah berupaya untuk meminta secara musyawarah kekeluargaan agar obyek sengketa untuk diserahkan kepada Para Penggugat sebagai pemiliknya yang sah namun tidak berhasil, sehingga tidak ada cara lain selain mengajukan perkara ini ke pengadilan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami Para Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk berkenan memanggil para pihak untuk diperiksa dan diadili selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisionil:

Bahwa demi menjamin secara yuridis terlaksananya Putusan perkara ini dan dengan mempertimbangkan objek sengketa dikuasai Para Tergugat, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Demak melalui majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan meletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terlebih dahulu atas barang tetap berupa tanah obyek sengketa beserta Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 9/Kedungkarang, Surat Ukur No. 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² tercatat atas nama : Rozikun terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah; Primair (Pokok Perkara):

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum nama Ahmad Rojikun alias A.Rozikun yang tercatat dalam Duplikat Kutipan Akta Nikah dan Kartu tanda Penduduk dengan nama Rozikun yang tertulis di Sertipikat Hak Milik (SHM). No. 9 Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah atas tanah obyek sengketa adalah nama satu orang yang sama;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Ahmad Rojikun alias A.Rozikun alias Rozikun tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 15 Juni 2008 sesuai yang tersebut dalam Surat kematian Nomor : 474.12/3116 tertanggal 21 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Desa Kedungmutih, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah dan merupakan orang yang paling berhak atas tanah obyek sengketa yang diperoleh dari harta peninggalan atau warisan Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A.Rozikun sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 9 / Kedungkarang, Surat Ukur No. 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² tercatat atas nama : Rozikun terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah dengan batas batas :
 - Utara : Saluran/Pemukiman warga;
 - Timur : Tanah kapling Muhdi/Sodikin/Saroni/Ely Budianto/Kasdi/Bodong;
 - Selatan : Saluran 3;
 - Barat : Tanah Kapling Hj. Mukalimah/Kusnin/Mubin/Achmad;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa beserta dokumen sertipikat Hak Milik No.9/Kedungkarang adalah tidak sah dan merupakan *Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)*;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik kerugian Materiil maupun Immateriil keseluruhan sejumlah Rp1.240.000.000,00 (*satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah*) adapun rinciannya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materiil sejumlah Rp15.000.000,00/Tahun X 16 tahun = Rp240.000.000,00 (*seratus dua belas juta rupiah*), sebagai akibat dari mengambil Hasil pengelolaan objek sengketa selama 16 tahun;

- Immateriil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat yaitu menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan kerugian tersebut harus dibayar secara tunai dan kontan, 14 (empat belas) hari setelah putusan ini diucapkan atau dijatuhkan;

7. Menyatakan meletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas barang tetap (obyek sengketa) milik Para Penggugat yang dikuasai Para Tergugat berupa: sebidang tanah tambak yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9/Kedungkarang, Surat Ukur No. 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² tercatat atas nama: Rozikun terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah;

8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam waktu 14 (*empat belas*) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan atau dijatuhkan dengan suka rela dan bilamana diperlukan dengan bantuan alat kekuasaan Negara;

9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dokumen asli sertifikat hak milik Nomor : 9/Kedungkarang, Surat Ukur No. 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama : Rozikun obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan atau dijatuhkan dengan suka rela dan bebas dari beban apapun dan bilamana tidak diserahkan, maka Putusan ini dapat digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat pengganti/duplikat atas objek sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;

10. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (*lima juta ribu rupiah*) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum *Verset*, *Banding* ataupun *Kasasi* dari Para Tergugat;
12. Memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang berhubungan dengan objek sengketa dalam perkara ini untuk patuh dan tunduk terhadap Putusan Perkara ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 dengan menunjuk Niken Rochayati S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Agustus 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan Para Tergugat Konvensi diwakili oleh Advokat yang merupakan Pengguna Terdaftar maka persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi, memberikan jawaban, sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

1. Plurium Litis Consortium;

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal ini dapat diuraikan sebagai berikut bahwa sebelum mengajukan gugatan seharusnya Para Penggugat terlebih dahulu mengkaji dan menganalisis siapa saja yang seharusnya dijadikan pihak berperkara;

Bahwa dalam perkara *a quo* Rozikun bin Thohir telak melaksanakan jual beli dengan H. Ilyas bin H. Asrori atas tanah tambak hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, kemudian H. Ilyas bin H. Asrori melakukan jual beli dengan Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur atas tanah tambak hak milik diatasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, kemudian pada tanggal 11 Juni 2013 H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur melakukan jual beli tanah hak milik SHM No. 9 seluas 20.984 m^2 , atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak kepada Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 11 Juni 2013;

Bahwa dengan demikian apa yang menjadi dasar dalil gugatan Para Penggugat jelas-jelas tidak relevan ketika menggugat secara langsung Mohammad Syaichul Islam selaku Tergugat I dan Ahmad Tahlisul Ubad selaku Tergugat II, seharusnya dalam kontek perkara *a quo* yang menjadi Tergugat I adalah H. Ilyas bin H. Asrori karena yang pertama kali melakukan hubungan hukum dalam hal transaksi jual beli tanah hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak adalah H. Ilyas bin H. Asrori (seharusnya menjadi Tergugat I), baru kemudian Mohammad Syaichul Islam selaku Tergugat II dan Ahmad Tahlisul Ubad selaku Tergugat III;

Bahwa jelas gugatan ini dibuat dan diajukan secara tidak cermat dan tidak jelas dengan demikian mohon gugatan tersebut tidak dapat diterima;

2. Error In Persona;

Bahwa terkait dengan dalil gugatan yang tidak dapat diterima salah satunya adalah kesalahan dalam mencantumkan identitas Tergugat, dalam perkara *a quo* jelas

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat salah dalam mencantumkan identitas nama dari para pihak, baik itu Tergugat I dan nama dari Tergugat II;

Bahwa identitas/nama dalam dalil gugatan dari nama tergugat I disitu tertulis Saikhul Islam sedangkan nama lengkap dan yang benar dari Tergugat I adalah Muhammad Syaikhul Islam, kemudian terkait dengan nama Tergugat II disitu tertulis A. Tahlisul Ubaid sedangkan nama lengkap dan yang benar dari Tergugat II adalah Ahmad Tahlisul Ubad, sehingga dengan demikian identitas nama yang dicantumkan pada dalil gugatan Para Penggugat salah dan tidak lengkap sehingga cacat formil;

Bahwa oleh karena gugatan ini dibuat dan diajukan secara tidak cermat dan tidak teliti dengan demikian mohon gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa benar pada posita nomor 3 disebutkan hak milik SHM No. 9 atas nama Rozikun dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, surat ukur no. 972/1985 terletak di desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak. bahwa kemudian pada tanggal 17 agustus 1985 hak milik atas nama Rozikun, SHM No. 9 dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, surat ukur 972/1985 terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, telah dijual kepada H. Ilyas bin H. Asrori berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui kepala desa kedungkarang, kemudian pada tanggal 5 April 1987 H. Ilyas bin H. Asrori menjual SHM No. 9 atas nama Rozikun dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, surat ukur 972/1985 terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak kepada Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, kemudian pada tanggal 11 Juni 2013 H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur melakukan jual beli tanah hak milik SHM No. 9 dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak kepada Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 11 Juni 2013;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar pada posita nomor 4 disebutkan terkait beda nama antara Ahmad Rojikun alias A. Rozikun dengan Rozikun adalah orang yang sama dikuatkan dengan surat keterangan beda nama dari Desa Kedungmutih, Kecamatan Wedung Kabupaten Demak nomor: 140/1882/XI/2018 tanggal 12 november 2018, bahwa terkait dalil gugatan Para Penggugat ini tidak dapat dibenarkan, karena selama ini terkait dengan adanya ketidak sesuaian nama dan/atau perubahan nama itu harus melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat dalam hal ini Pengadilan Negeri Demak;
4. Bahwa tidak benar pada posita nomor 6, 7 dan 8 disebutkan obyek sengketa dikuasai almarhum Rozikun dengan cara digarap (bagi hasil) dan/atau disewakan, sampai tahun tahun 2008, bahwa terkait dalil gugatan Para Penggugat ini tidak benar karena sejak Rozikun menjual lepas pada tanggal 17 agustus 1985 hak milik SHM No. 9 atas nama Rozikun dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, surat ukur no. 972/1985 terletak di Desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak kepada H. Ilyas bin H. Asrori berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang obyek sengketa dikuasai H. Ilyas bin H. Asrori, kemudian pada tanggal 5 April 1987 H. Ilyas bin H. Asrori menjual obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi dan penguasaan dan pemanfaatan obyek sengketa sudah beralih kepada Tergugat I Konvensi, selanjutnya pada tanggal 28 Agustus 2012 Tergugat I Konvensi menjual obyek sengketa kepada Tergugat II Konvensi, karena keinginan Tergugat I Konvensi hendak membangun Pondok Pesantren Tahfidz Al-Qur'an di Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara;
5. Bahwa tidak benar pada posita nomor 9 disebutkan karena adanya penolakan dari Para Penggugat Konvensi kemudian Tergugat I Konvensi melakukan penguasaan paksa obyek sengketa, bahwa dalil gugatan tersebut sangatlah tidak mendasar, karena pada dasarnya sejak H. Ilyas bin H. Asrori membeli dari rozikun, pada tanggal 17 agustus 1985, obyek sengketa sudah dikuasai oleh H. Ilyas bin H. Asrori dan pada tanggal 5 April 1987 H. Ilyas bin H. Asrori menjual obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi, sehingga setelah Rozikun menjual obyek sengketa tersebut, baik itu Rozikun ataupun Para Penggugat tidak pernah lagi menguasai obyek sengketa dan bahkan semasa hidupnya almarhum Rozikun tidak pernah

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada permasalahan tentang obyek sengketa yang dikuasai oleh H. Ilyas bin H. Asrori, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

6. Bahwa tidak benar pada posita nomor 10 disebutkan Para Penggugat meminta secara baik-baik kepada Tergugat I Konvensi untuk menyerahkan obyek sengketa, bahwa dalil gugatan tersebut tidak benar karena sampai saat ini baik itu Tergugat I maupun Tergugat II Konvensi tidak pernah diminta untuk mengembalikan obyek sengketa, malah justru sebaliknya Para Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I Konvensi jika ingin balik nama, maka harus memberikan sebagian dari hasil jual beli tersebut kepada Para Penggugat Konvensi, karena Para Penggugat Konvensi menyampaikan kepada Tergugat I terkait dengan tanda tangan dari Para Penggugat Konvensi itu tidak cuma-cuma, oleh sebab itu justru sebaliknya dalam konteks perkara ini yang mempunyai iktikad tidak baik adalah Para Penggugat Konvensi itu sendiri;

7. Bahwa tidak benar pada posita nomor 11 disebutkan karena mendapatkan penolakan dari Para Penggugat Konvensi, kemudian Tergugat I Konvensi mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II Konvensi, bahwa pada tahun 2012 Tergugat I hendak membangun Pondok Pesantren Tahfidz Al-qur'an, pembangunan pondok tersebut membutuhkan dana yang besar, sehingga Tergugat I Konvensi menjual hak milik yang telah dibelinya kepada Tergugat II Konvensi, kemudian Tergugat II Konvensi meminta untuk Tergugat I Konvensi membantu untuk menguruskan proses balik nama yang semula Rozikun menjadi atas nama Tergugat II Konvensi. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut kurang lebih sekitar tahun 2013 Tergugat I Konvensi baru datang dan meminta tanda tangan Para Penggugat Konvensi guna untuk proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II Konvensi, akan tetapi Para Penggugat Konvensi memberikan syarat kepada Tergugat I Konvensi, apabila Para Penggugat Konvensi tidak diberikan bagian dari hasil jual beli antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi maka Para Penggugat Konvensi tidak akan memberikan tandatangan, akan tetapi ternyata permintaanya Para Penggugat Konvensi sangatlah memberatkan untuk Tergugat I Konvensi, oleh sebab itu di tolak oleh Tergugat I Konvensi;

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tidak benar pada posita nomor 12, 15 dan 17 bahwa terkait dalil gugatan Para Penggugat ini tidak benar karena tidak melihat secara keseluruhan fakta hukum yang menerangkan bahwa sejak Rozikun menjual lepas pada tanggal 17 agustus 1985 hak milik SHM No. 9 atas nama Rozikun dengan luas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, surat ukur no. 972/1985 terletak di desa Kedungkarang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak kepada H. Ilyas bin H. Asrori berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang obyek sengketa kemudian dikuasai H. Ilyas bin H. Asrori, kemudian pada tanggal 5 April 1987 H. Ilyas bin H. Asrori menjual obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi terkait dengan obyek sengketa dikuasai Tergugat I Konvensi, kemudian pada tahun 2013 Tergugat I Konvensi menjual kepada Tergugat II Konvensi berdasarkan surat perjanjian jual beli, sehingga dengan adanya peralihan hak tersebut, maka saat ini penguasaan hak obyek sengketa tersebut ada pada Tergugat II Konvensi;

9. Bahwa tidak benar pada posita nomor 13 dan 18 disebutkan adanya penggarapan obyek sengketa tersebut Para Penggugat Konvensi tidak dapat mengambil manfaat tanah obyek sengketa milik Rozikun dan sejak tahun 2008 sampai sekarang obyek sengketa diperoleh Para Tergugat secara melawan hukum, bahwa dalil gugatan tersebut tidak benar karena rozikun sejak tanggal 17 agustus 1985 sudah tidak menguasai lagi obyek sengketa, karena telah menjual obyek sengketa kepada H. Ilyas dan pada tahun 1987 H. Ilyas menjual kepada Tergugat I Konvensi, kemudian pada tahun 2013 Tergugat I menjual kepada Tergugat II Konvensi, maka secara otomatis terkait peralihan hak, baik itu penguasaan obyek dan pemanfaatan obyek sengketa sudah beralih kepada Para Tergugat Konvensi, oleh sebab itu perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikategorikan melanggar ketentuan pasal 1365 KUHPerdara sehingga sepatutnya ditolak;

10. Bahwa tidak benar pada posita nomor 14 dan 16 bahwa karena apa yang menjadi dalil gugatan Para Penggugat Konvensi pada dasarnya tidak mendasar, sebab Para Tergugat Konvensi telah membeli obyek sengketa tersebut dengan bukti jual beli antara rozikun dengan H. Ilyas, kemudian H. Ilyas menjual kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat I menjual kepada Tergugat II

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, oleh sebab itu dalil gugatan Para Penggugat Konvensi sangatlah tidak mendasar sehingga patut ditolak;

11. Bahwa tidak benar pada posita nomor 19 dan 20 bahwa oleh karena dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak mendasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, maka sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

12. Bahwa tidak benar pada posita nomor 21, 22 dan 23 bahwa oleh karena Para Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas obyek sengketa tersebut dikarenakan Rozikun telah menjual lepas obyek sengketa kepada H. Ilyas berdasarkan surat pernyataan jual beli pada tanggal 17 agustus 1985, dan pada tanggal 5 april 1987 H. Ilyas menjual kepada Tergugat I hal ini berdasarkan surat perjanjian jual beli, kemudian Tergugat I menjual kepada Tergugat II berdasarkan surat jual beli pada tanggal 11 juni 2013, sehingga obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut diatas sangatlah tidak mendasar, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

13. Bahwa tidak benar pada posita nomor 24 disebutkan Para Penggugat berupaya meminta obyek sengketa secara musyawarah kekeluargaan, bahwa dalil gugatan Para Penggugat Konvensi ini sangatlah tidak benar, sebab sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Demak, Para Penggugat Konvensi tidak pernah meminta obyek sengketa tersebut dari Para Tergugat Konvensi, apalagi Para Penggugat Konvensi mendalilkan meminta obyek sengketa secara musyawarah kekeluargaan kepada Para Tergugat itu tidak benar, sehingga dalil gugatan tersebut hanyalah mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

14. Bahwa pada dasarnya apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, oleh karena proses jual beli atas tanah hak milik antara Rozikun bin Thohir dengan H. Ilyas bin H. Asrori atas tanah tambak hak milik diatasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demak, berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, kemudian H. Ilyas bin H. Asrori menjual kepada Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur atas tanah tambak hak milik di atasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, dan kemudian H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur menjual kepada Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun atas tanah tambak hak milik di atasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 11 Juni 2013, adalah sah menurut hukum sehingga harus dilindungi hak-haknya di mata hukum;

15. Bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat Konvensi tidak sesuai fakta hukum yang ada, bahkan cenderung mengada ada, maka mohon majelis hakim menolak semua gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa apa yang tertulis dan tertuang dalam jawaban dalam pokok perkara diatas, kami mohon juga dianggap termuat dan termasuk dalam Gugatan Balik/Rekonvensi ini, yang selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi mohon untuk disebut sebagai Penggugat I dan Penggugat II dan/atau para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa pada pokoknya Para Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh para Tergugat Rekonvensi, sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa pada tahun 1985 lebih tepatnya pada tanggal 17 agustus 1985 terjadi transaksi jual beli antara Rozikun bin Thohir dengan H. Ilyas bin H. Asrori atas tanah tambak hak milik di atasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demak, berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang;

4. Bahwa pada tahun 1987 tepatnya tanggal 5 April 1987 H. Ilyas bin H. Asrori menjual tanah hak milik kepada Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur atas tanah tambak hak milik diatasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, persil no.1a, kelas I petuk D huruf C. no. 16 atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang;

5. Bahwa pada tahun 2013 lebih tepatnya pada tanggal 11 Juni 2013 H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur menjual tanah hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak didesa kedung karang, kecamatan wedung, kabupaten demak kepada Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun, hal ini tertuang dalam surat perjanjian jual beli antara H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur dengan Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun tertanggal 11 Juni 2013;

6. Bahwa jual beli tersebut diatas dalam posita gugatan Rekonvensi poin 3, 4, dan 5 diatas adalah jual beli yang sah, dan sejak awal dari penjelasan tersebut diatas Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah pembeli beriktikad baik, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum;

7. Bahwa berkaitan dengan jual-beli yang telah di oleh Para Penggugat REKONVENSI/Para Tergugat Konvensi, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 mengatur tentang perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, diantaranya:

- Pembeli beriktikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak;
- Pembeli beriktikad baik harus dilindungi hukum, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjualnya tidak berhak;
- Pemilik tanah harus mempersiapkan dan membuktikan dirinya sebagai pembeli beriktikad baik;
- Pasal 533 KUHPdata menyatakan bahwa pemegang besit harus selalu dianggap beriktikad baik, dan barang siapa menuduhnya beriktikad buruk, maka harus membuktikanya;

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi saat ini yang membeli terakhir tanah obyek sengketa tersebut, sehingga sudah sepatutnya pemilik yang sah menurut hukum adalah Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, maka sah pula menurut hukum Putusan ini dapat dijadikan dasar untuk realisasi proses balik nama dikantor pertanahan Kabupaten Demak, tentang hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, terletak di Desa Kedungkarang, yang semula atas nama Rozikun menjadi atas nama Ahmad Tahlisul Ubad (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi);

9. Bahwa dari jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi atas gugatan Konvensi dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat ReKonvensi diatas, perbuatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi yang sengaja tidak mau menandatangani untuk proses balik nama terkait dengan obyek sengketa kepada Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi, maka dapat dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa dari dalil-dalil gugatan Rekonvensi oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melanggar ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan bahwa setiap orang yang melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut;

11. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang melawan hukum mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp6.150.000.000,00 (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian materiil Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp2.000.000.000 (dua milyar rupiah);
- c. Kerugian imateriil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
- d. Kerugian imateriil Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp3.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan perkara *a quo*, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, mohon untuk Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000/hari (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini;

13. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal / dibantah oleh Para Tergugat ReKonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka mohon putusan perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain yakni *Verset*, *Banding* dan *Kasasi*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat ReKonvensi/para Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menjatuhkan putusan sela atas eksepsi dari tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melanggar ketentuan pasal 1365 KUHPdata;
3. Menyatakan jual beli antara Rozikun bin Thohir dengan H. Ilyas bin H. Asrori atas tanah tambak hak milik diatasnya SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang adalah sah secara hukum;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan jual beli antara H. Ilyas bin H. Asrori dengan Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur atas tanah tambak hak milik di atasnya SHM No. 9 seluas \pm 20.984 m², atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan jual beli antara H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur dengan Ahmad Tahlisul Ubad bin H. Muhammad Sholihun atas tanah tambak hak milik di atasnya SHM No. 9 seluas \pm 0.984 m², atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 11 Juni 2013 adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah pembeli beritikad baik, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum;
7. Menyatakan bahwa Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi saat ini adalah pemilik yang sah menurut hukum;
8. Menyatakan sah menurut hukum Putusan ini dapat dijadikan dasar untuk realisasi proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tentang hak milik SHM No. 9 seluas \pm 20.984 m², terletak di Desa Kedungkarang, yang semula atas nama Rozikun menjadi atas nama Ahmad Tahlisul Ubad (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi);
9. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp6.150.000.000,00 (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian materiil Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - c. Kerugian imateriil Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - d. Kerugian imateriil Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000/hari (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini;
11. Menyatakan menurut hukum, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, kasasi maupun Verset;
12. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsider

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK.3321134906630003 atas nama: Farikhah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK. 3321131506770004 atas nama: Farikhin Yusuf, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK. 3320016310800002 atas nama: Faudiah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK. 3321131207830005 atas nama: Adib Lutfi, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-4;
5. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK. 3321132007900010 atas nama: Robi Nugroho, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-5;

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK. 3321136604970002 atas nama: Silviana Alfitriani, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-6;
7. Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor Akta Nikah: 212/49/VIII/1971 M tertanggal 26 Juli 1971, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-7;
8. Foto copy Surat Keterangan Beda Nama Nomor: 140/1882/XI/2018 tertanggal 12 November 2018 yang di Keluarkan oleh Kepala Desa Kedungmutih, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-8;
9. Foto copy Surat Kematian No. 474.12/3116 tertanggal 21 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedungmutih, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-9;
10. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris dari mendiang Ahmad Rojikun alias Rozikun alias A. Rozikun, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-10;
11. Foto Copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9/Kedungkarang, Luas 20.984 m2 atas nama: Rozikun, bermeterai cukup dan tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-11;
12. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 749 / 2018 Tertanggal 14 November 2018, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-12;
13. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas: 45698/2022 Tertanggal 24 Mei 2022, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat P-13;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. **HAMDAN**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Rozikun karena dulunya Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Kedung Mutih pada tahun 1999 sampai

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



dengan tahun 2016 dan Rozikun pada saat itu pernah menjadi anggota BPD sehingga akrab dengan Saksi;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Rozikun telah menikah dengan Farikhah pada sekitar tahun 1972 dan dari pernikahan tersebut lahir 5 (lima) orang anak yaitu Farikhi, Faudiah, Lutfi, Robi, dan Silviana. Pada tahun 2008 Rozikun meninggal dunia;

- Bahwa, Saksi pada saat menjadi perangkat Desa Kedung Mutih pernah diceritakan oleh Rozikun, bahwa setelah Rozikun menikah dengan Fahirah ia pernah membeli tanah di Desa Kedung Karang yang letaknya bersebelahan dengan Desa Kedung Mutih, tetapi untuk lokasi tepatnya, berapa luas tanah tersebut dan dari siapa Rozikun membeli tanah tersebut Saksi tidak mengetahui;

- Bahwa Saksi baru mengetahui lokasi tanah tersebut ketika ada masalah ini;

- Bahwa di Desa Kedung Karang kebanyakan tanah disekitar sana dulunya berupa sawah tetapi karena tidak menjanjikan kemudian tanah-tanah tersebut banyak dijadikan tambak garam oleh pemiliknya, termasuk saat ini tanah yang pernah dibeli oleh Rozikun telah menjadi tambak garam, dan kebanyakan tambak-tambak tersebut disewakan oleh pemiliknya;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah tanah yang saat ini menjadi objek perkara tersebut sudah bersertifikat atau belum, saksi juga tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut dan apakah tanah tersebut dikelola sendiri atau disewakan kepada orang lain Saksi juga tidak mengetahuinya;

- Bahwa, Saksi tidak pernah diceritakan dan tidak pernah mendengar Rozikun pernah menjual tanah tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah mendengar H. Ilyas pernah menjual tambak kepada H. Muhammad Syaikhul Islam;

2. H. NURCHAMDI, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengenal Rozikun sejak Rozikun menikah dengan Farikhah pada tahun 1972;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



- Bahwa, saat ini Rozikun telah meninggal dunia dan kapan Rozikun meninggal dunia Saksi tidak ingat;
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Rozikun pernah membeli tanah di Desa Kedung Karang;
- Bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 1983 pada saat Saksi dan Rozikun melewati Desa Kedung Karang, kemudian Rozikun mengatakan pernah membeli tanah sambil menunjukkan lokasi tanah yang dibelinya, tetapi untuk lokasi tepatnya Saksi tidak mengetahuinya karena pada saat itu Rozikun hanya menyampaikan kalau ia pernah membeli tanah di Desa Kedung Karang sambil menunjuk salah satu hamparan tanah;
- Bahwa Rozikun pernah menceritakan kepada Saksi kalau tanah tersebut dikelola oleh orang lain akan tetapi Rozikun tidak memberitahu siapa yang mengelola tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal H. Ilyas hanya pernah mendengar namanya saja dan Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut pernah dijual oleh Rozikun kepada H. Ilyas;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau H. Ilyas pernah menjual tanah kepada Saikhul Islam;
- Bahwa, Saksi baru mengetahui saat diceritakan oleh Penggugat jika yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah A. Tahlisul Ubaid yang merupakan lurah Jungpasir dan atas dasar apa A. Tahlisul Ubaid menguasai tanah tersebut Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa, Saksi tinggal di Desa Kendalasem yang jaraknya ke Desa Kedung Putih sekitar 3 (tiga) kilo meter;

3. SOLIKHIN, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan orang asli Desa Kedung Putih, dan sekarang sudah sekitar 6 (enam) tahun tinggal di Desa Kedung Karang;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan yang namanya Rozikun, Saksi hanya kenal dengan Farikhah;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek perkara. Jaraknya sekitar 10 (sepuluh) meter dari rumah Saksi, namun tanah tersebut tidak kelihatan dari jalan raya;

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi saat ini objek sengketa berupa tambak garam;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut namun Saksi mengetahui batas-batasnya yaitu sebelah Timur berbatasan dengan Kaplingan Mudi (Lurah Kedung Karang), sebelah Selatan berbatasan dengan Tambak Almarhum Haji Soleh, sebelah utara berbatasan dengan Rumah dan sebelah Barat berbatasan dengan kaplingan;
- Bahwa, tanah yang sekarang menjadi tambak tersebut disewakan dengan cara maro (bagi dua dengan pemilik), dan sepengetahuan Saksi yang menggarap tambak tersebut adalah Kasmari, Erumen Dan Saifudin;
- Bahwa, Kasmari, Erumen dan Saifudin menggarap tanah tambak tersebut dengan cara menyewa dari lurah Jungpasir yaitu A. Tahlisul Ubaid;
- Bahwa, Saksi juga menggarap tambak garam yang berada di sebelah objek perkara, dengan dasar surat pernyataan sewa untuk beberapa tahun;

Menimbang bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawaban dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopi Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK 332002130274002 atas nama Muhammad Syaikhul Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-1;
2. Fotocopi Kartu Tanda Kependudukan dengan NIK 3321131001820010 atas nama Ahmad Tahlisul Ubad, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-2;
3. Fotocopi surat pernyataan jual beli tanggal 17 Agustus 1985, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-3;
4. Fotocopi kuitansi pembayaran tanggal 17/08/1985, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-4;
5. Fotocopi surat perjanjian jual beli tanggal 5 April 1987, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-5;
6. Fotocopi kuitansi pembayaran tanggal 5 April 1987 yang ditandatangani oleh H. Ilyas, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-6;

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy surat keterangan jual beli tanggal 11 Juni 2013, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-7;
8. Fotocopy kuitansi pembayaran tanggal 28 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh H. Muhammad Syaichul Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-8;
9. Fotocopi Sertifikat tanda bukti hak milik no. 9 dari kantor agrarian Kabupaten Demak, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-9;
10. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2001 atas nama dan Alamat wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-10;
11. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2003 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-11;
12. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2005 atas nama pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-12;
13. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2006 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-13;
14. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-14;
15. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-15;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2009 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-16;
17. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2010 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-17;
18. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2011 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-18;
19. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-19;
20. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-20;
21. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2019 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-21;
22. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2020 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-22;
23. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2023 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-23;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2024 atas nama wajib pajak H. Syaiful Islam, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti surat T-24;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahan dan gugatan rekonvensinya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi, yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. ABD KHOLIQ, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi dulunya pernah menjadi perangkat Desa Kedung Karang saat itu Saksi masih sebagai wiyata pada tahun 1981 sampai tahun 1998, setelahnya Saksi dilantik menjadi Perangkat desa Desa Kedung Karang;
- Bahwa, Saksi tidak sepenuhnya mengetahui permasalahan dalam perkara ini, yang Saksi ketahui hanya obyek sengketa berada di wilayah Saksi yaitu Desa Kedung Karang, yang mana objek sengketa merupakan tanah berupa tambak garam yang telah besertifikat atas nama Rozikun;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi untuk saat sekarang pemilik dari tambak tersebut adalah lurah Jungpasir yaitu A.Tahlisul Ubaid;
- Bahwa Saksi mengetahuinya pada saat H. Rohmat datang membawa surat-surat tanah tambak tersebut, yang kemudian mengatakan bahwa tanah tambak tersebut dibeli oleh A.Tahlisul Ubaid dan pada saat itu Saksi melihat dan membaca sekilas surat jual beli yang di bawa H. Rohmat, surat jual beli tersebut sepengetahuan Saksi tanpa dicap stempel desa;
- Bahwa surat – surat yang dibawa oleh H. Rohmat pada saat itu adalah surat jual beli tanah dari Rozikun kepada H. Ilyas, kemudian surat jual beli tanah dari H. Ilyas kepada Saikhul Islam, dan selanjutnya surat jual beli tanah dari Saikhul Islam kepada A.Tahlisul Ubaid;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk tanah yang mana yang akan diperjual belikan dan berapa transaksi jual beli tersebut Saksi juga tidak mengetahuinya;
- Bahwa, Saksi mengetahui Riwayat tanah yang menjadi obyek sengketa sata ini, dulunya tanah tersebut merupakan hak norowito (masing – masing orang diberi bagian tanah sawah oleh pemerintah), saat itu Rozikun membeli tanah

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



sawah yang sekarang menjadi obyek sengketa, namun Saksi tidak mengetahui dari siapa Rozikun membeli tanah sawah tersebut karena Saksi tidak melihat surat jual belinya;

- Bahwa setahu Saksi Selanjutnya Rozikun menjual tanah tersebut kepada H. Ilyas setelahnya H. Ilyas menjual tanah tersebut kepada Saikhul Islam, kemudian Saikhul Islam menjual tanah tersebut kepada A. Tahlisul Ubaid, sampai sekarang tanah tersebut yang menguasai adalah A. Tahlisul Ubaid sebagaimana pernyataan jual beli yang pernah Saksi lihat;

- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Rozikun menggarap tambak tersebut, yang Saksi ketahui pada sekitar tahun 1980an yang menggarap tambak tersebut adalah Madi yang merupakan orang kepercayaan H. Ilyas dan untuk saat sekarang sepengetahuan Saksi yang menggarap tambak tersebut adalah adik ipar dari A.Tahlisul Ubaid;

- Bahwa, Saksi mengetahui siapa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek sengketa karena sebagai perangkat desa Saksi yang bertugas menarik PBB sejak tahun 1998, sebelum tahun 1998 yang menarik pajak adalah perangkat desa yang bernama Zani, setelah Zani meninggal dunia kemudian tugas menarik pajak diberikan kepada Saksi;

- Bahwa, selama ini Saksi pernah menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan kepada Saikhul Islam namun setelah tambak tersebut dijual kepada A.Tahlisul Ubaid selanjutnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Saksi serahkan kepada A.Tahlisul Ubaid;

- Bahwa Saksi tidak pernah menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan kepada H. Ilyas;

- Bahwa dasar Saksi menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tersebut adalah adanya surat jual beli yang ditunjukkan kepada Saksi;

- Bahwa, Saksi pernah menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan kepada Rozikun, akan tetapi bukan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa melainkan pajak atas tanah milik PT Tirta Jaya Telaga yang disewa

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rozikun selama 30 tahun dan pada tahun 2017 lalu sudah selesai masa sewanya;

- Bahwa Saksi pernah didatangi oleh adik dari Farikhah yang bernama Aftah dan keponakan dari Saikhul Islam yang merupakan carik Desa Kedung Mutih, pada saat itu mereka datang ke Kantor Desa untuk meminta copy pajak atas obyek sengketa kepada Saksi, kemudian Saksi mengatakan bahwa copy pajak ada di A.Tahlisul Ubaid dan Saksi menyuruh mereka mengambil sendiri dari A.Tahlisul Ubaid;

2. ROZIKIN ABDURROCHIM, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Fakhirah dan anak – anaknya karena masih satu desa dengan Saksi;
- Bahwa, Saksi mengetahui obyek sengketa dalam perkara ini, yang sepengetahuan Saksi objek sengketa tersebut berupa tanah tambak garam yang terletak di desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak;
- Bahwa, Saksi mengenal H. Ilyas karena pernah mendengar dari masyarakat kalau H. Ilyas pernah membeli tanah dari Rozikun, namun untuk harga jual beli tanah tersebut dan surat jual belinya Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi tidak melihat langsung jual beli tersebut;
- Bahwa tanah yang telah dibeli oleh H. Ilyas dari Rozikun kemudian dijual lagi kepada Saikhul Islam, dan sepengetahuan Saksi tanah tersebut dijual kembali oleh Saikhul Islam kepada A.Tahlisul Ubaid yang sampai saat ini menguasai tanah tersebut;

3. NUR ROHMAT, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah seluas kurang lebih 20.000 meter persegi yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II yang membeli dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu karena pernah menjadi perantara dalam jual beli tanah tersebut pada tahun 2012 atas permintaan Tergugat I;
- Bahwa Saksi juga menjadi Saksi dalam jual beli yang dilakukan tersebut sebagaimana tanda tangan Saksi dalam surat pernyataan jual beli tersebut;

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Tergugat II membayar kepada Tergugat I dengan harga Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa yang membayarnya adalah H. Muhammad Sholihun yang merupakan orang tua dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. Rozikun semasa hidupnya dan setahu Saksi pada saat tanah tersebut dijual ia (Rozikun) telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui jika Rozikun pernah menggarap tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut bersertifikat atas nama Rozikun namun sudah ada surat jual beli dengan gambar burung Garuda yang sebelumnya dari Rozikun kepada H. Ilyas, kemudian H. Ilyas kepada Tergugat I selanjutnya terakhir dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi baru akhir-akhir ini Penggugat mempermasalahkan status tanah tersebut;

4. MUHDI, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Kedung Karang sejak tahun 2008 sampai dengan 2014, kemudian mencalonkan lagi pada tahun 2022 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa berada di Lokasi Desa Kedungkarang;
- Bahwa Kepala Desa Kedungkarang pada tahun 1985 adalah orang tua Saksi yang bernama Ahmad;
- Bahwa orang tua Saksi menjabat sebagai Kepala Desa sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 1987;
- Bahwa nama Ahmad selaku Kepala Desa yang tertulis dalam bukti surat T3 dan T5 adalah benar merupakan orang tua Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi mengenali tanda tangan orang tua Saksi dari surat bukti tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Sdr. Nur Rohmat jika tanah obyek sengketa dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I;
- Bahwa sebelumnya Saksi yang berminat untuk membeli tanah tersebut namun tidak jadi;

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Sdr. Rozikun tidak pernah mengelola tanah tersebut;
- Bahwa dari bukti pembayaran pajak, tanah tersebut dibayar atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan 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

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi di dalam gugatannya, telah mengajukan tuntutan provisionil yang pada pokoknya meminta untuk diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terlebih dahulu atas barang tetap berupa tanah obyek sengketa beserta Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 9/Kedungkarang, Surat Ukur No. 972/1985, tanggal 22-05-1985, seluas 20.984 m² tercatat atas nama: Rozikun yang terletak di Desa Kedungkarang Kecamatan Wedung Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisionil Para Penggugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 53 Rv memuat ketentuan jika ada tuntutan sebagian (provisionil) dan perkara tersebut siap diputus dalam tuntutan pokoknya serta sebagiannya, maka terhadap itu hakim menjatuhkan satu keputusan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dalam suatu gugatan biasanya adalah berkaitan dengan permintaan untuk melakukan tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak berperkara yang berkaitan dengan suatu kegiatan yang sedang berlangsung agar ditunda misalnya menghentikan suatu kegiatan pembangunan pada obyek sengketa sedangkan terkait dengan sita jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 227 (1) HIR ditentukan bahwa jika terdapat sangkaan yang beralasan bahwa

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan barang miliknya dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari Penggugat, maka atas permohonan Penggugat, pengadilan dapat memerintahkan agar diletakkan sita atas barang tersebut untuk menjaga/menjamin hak dari si Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tuntutan provisi sebagaimana diuraikan di atas dan kenyataan bahwa selama persidangan ini tidak pernah diajukan permohonan khusus terkait peletakan sita jaminan terhadap obyek perkara oleh Penggugat serta tidak adanya bukti-bukti yang dapat dijadikan alasan untuk meletakkan sita jaminan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat jika tuntutan provisi tersebut tidak dapat dikabulkan;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Para Tergugat Konvensi di dalam jawabannya, di samping mengajukan jawaban juga mengajukan eksepsi atas gugatan dari Para Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. *Plurium litis consortium* dengan alasan bahwa dalam perkara *a quo* Rozikun bin Thohir telak melaksanakan jual beli dengan H. Ilyas bin H. Asrori atas tanah tambak hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, atas nama Rozikun, yang terletak di Desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, berdasarkan surat pernyataan jual beli tanggal 17 agustus 1985 yang diketahui Kepala Desa Kedungkarang, kemudian H. Ilyas bin H. Asrori melakukan jual beli dengan Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur atas tanah tambak tersebut, kemudian pada tanggal 11 Juni 2013 H. Mohammad Syaichul Islam bin H. Mansur melakukan jual beli lagi atas tanah hak milik tersebut berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 11 Juni 2013 sehingga dengan demikian apa yang menjadi dasar dalil gugatan Para Penggugat jelas-jelas tidak relevan ketika menggugat secara langsung Mohammad Syaichul Islam selaku Tergugat I dan Ahmad Tahlisul Ubad selaku Tergugat II, seharusnya dalam konteks perkara *a quo* H. Ilyas bin H. Asrori

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



juga menjadi Tergugat I adalah karena ia yang pertama kali melakukan hubungan hukum dalam hal transaksi jual beli tanah hak milik dalam perkara ini sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. *Error in persona* dengan alasan adanya kesalahan dalam mencantumkan identitas Tergugat, yaitu nama Tergugat I tertulis Saikhul Islam sedangkan nama lengkap dan benar dari Tergugat I adalah Muhammad Syaikhul Islam, kemudian terkait dengan nama Tergugat II tertulis A. Tahlisul Ubaid sedangkan nama lengkap dan benar dari Tergugat II adalah Ahmad Tahlisul Ubad, sehingga dengan demikian identitas nama yang dicantumkan pada dalil gugatan Para Penggugat salah dan tidak lengkap sehingga cacat formil oleh karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi telah menanggapi dalam repliknya dan terhadap replik tersebut telah ditanggapi Para Tergugat Konvensi dalam dupliknya;

Menimbang bahwa atas eksepsi Para Tergugat Konvensi dan tanggapan dari Para Penggugat Konvensi atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa berkaitan dengan eksepsi Para Tergugat Konvensi pada angka 1 yang menyatakan jika gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa salah satu bentuk Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exeptione*), adalah Eksepsi *Error In Persona*. Adapun bentuk atau jenis Eksepsi *Error In Persona*, meliputi:

- Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat*;
- Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;



Menimbang bahwa berdasarkan bentuk-bentuk Eksepsi *Error In Persona* tersebut, dihubungan dengan alasan eksepsi yang pertama diajukan Para Tergugat Konvensi, yaitu *plurium litis consortium* maka menurut Majelis Hakim, eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup yang sama yaitu tentang Eksepsi *Error In Persona* sebagai eksepsi kurang pihak (*plurium litis Consortium*) yaitu adanya subjek hukum atau pihak yang secara eksepsional dan memiliki kaitan erat dengan peristiwa hukum yang dipersengketakan, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak ke dalam perkara dan kekurangan subjek hukum ini berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal suatu gugatan;

Menimbang bahwa menurut pendapat Majelis Hakim meskipun wewenang untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu perkara merupakan hak dari Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan dan terkait dengan penentuan Para Pihak dalam sengketa kepemilikan yang berkaitan dengan jual beli perlu majelis hakim uraikan beberapa pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya yang telah menjadi Yurisprudensi maupun yang dituangkan dalam surat edaran tentang kesepakatan kamar yang menjadi pedoman pelaksanaan tugas pengadilan sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa *judex factie* salah menerapkan tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim berpendapat dengan tidak ditariknya pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 201K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harusnya digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;
- Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai pedoman

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Kamar Perdata angka 1 huruf b berkaitan dengan gugatan kurang pihak dalam perkara tanah disebutkan bahwa jika eksepsi mengenai gugatan kurang pihak karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas obyek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima;

Menimbang bahwa Para Tergugat Konvensi mendalilkan dalam eksepsinya jika gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik H. Ilyas dalam perkara *a quo*. Hal ini didasarkan atas H. Ilyas adalah pihak yang pertama kali melakukan hubungan hukum jual beli dengan Rozikun terhadap hak milik SHM No. 9 seluas $\pm 20.984 \text{ m}^2$, yang terletak di desa Kedung Karang, Kecamatan Wedung, Kabupaten Demak, atas jual beli tersebut kemudian Tergugat I Konvensi membeli tanah tersebut dari H. Ilyas dan kemudian Tergugat I Konvensi menjual kembali kepada Tergugat II Konvensi. Sehingga dengan tidak diadakannya H. Ilyas sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan yang diajukan tidak jelas dan tidak cermat;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat Konvensi angka 6 dinyatakan bahwa Penggugat I (Isteri almarhum Rozikun/ahli waris) didatangi Tergugat I dengan membawa sertipikat asli objek sengketa dan menyampaikan bahwa objek sengketa telah dibelinya kemudian Tergugat I meminta Para Penggugat untuk tanda tangan guna proses balik nama sertipikat objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I tersebut dan selanjutnya pada posita gugatan angka 7 dan 8 dinyatakan bahwa terhadap permintaan tersebut diatas, Penggugat I menanyakan kepada Tergugat I terkait bukti penjualan objek sengketa oleh almarhum kepada Tergugat I mengingat suaminya (almarhum Rozikun) semasa hidupnya tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan bila mana dijual pun oleh almarhum Rozikun, seharusnya Penggugat I selaku Isteri harus memberikan persetujuan karena objek sengketa merupakan harta bersamanya dan selain itu setahunya Penggugat I dokumen Sertipikat objek sengketa berada dirumah serta selama almarhum Rozikun masih hidup sampai meninggal dunia, Penggugat I tidak pernah "dimintai" tanda tangan dokumen peralihan hak oleh almarhum Rozikun maupun pihak yang merasa membeli objek sengketa tersebut;

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi dihubungkan dengan posita gugatan Para Penggugat Konvensi di atas, dapatlah diketahui jika obyek sengketa merupakan tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama suami Penggugat I yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat II atas dasar jual beli yang pertama dari Rozikun (Suami Penggugat I/pemilik sertifikat) kepada H. Ilyas kemudian dijual lagi kepada Tergugat I, dan terakhir dijual lagi kepada Tergugat II namun meskipun terdapat proses jual beli tersebut Sertifikat masih atas nama penjual *in casu* Rozikun dan jual beli dilakukan dibawah tangan karena tidak ada akta jual beli yang ditandatangani oleh PPAT sementara H. Ilyas yang juga pernah membeli dan menjual tanah tersebut tidak termasuk sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena H. Ilyas selaku pembeli dan penjual pertama yang merupakan sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II sehingga merupakan pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa yang semestinya juga digugat namun tidak digugat sebagai Tergugat menjadikan subyek gugatan yang tidak lengkap para pihaknya maka terhadap eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas obyek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan dalam perkara ini jual beli dilakukan dibawah tangan maka menurut pendapat Majelis Hakim dengan merujuk pada Yurisprudensi dan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan di atas, alasan eksepsi tersebut dapat diterima;

Menimbang bahwa dengan diterimanya salah satu eksepsi dari Para Tergugat Konvensi, maka eksepsi Para Tergugat Konvensi tersebut harus dinyatakan diterima sedangkan terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat Konvensi beralasan untuk diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang bahwa sebelum memeriksa gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan syarat-syarat dari gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa Undang-undang tidak mengatur syarat materil mengenai gugatan Rekonvensi, namun dalam praktek peradilan yang tertuang dalam beberapa Yurisprudensi terdapat syarat formil dalam memutus gugatan Rekonvensi yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung No. 1527K/Sip/1976 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Sip/1974 disebutkan bahwa gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, artinya bahwa apabila gugatan Konvensi diputus dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima yang berarti materi pokok gugatan belum diperiksa dan diputus, maka semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus juga;
- Putusan Mahkamah Agung No 913K/Pdt/1975 menyebutkan "bahwa sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan Rekonvensi terhadap gugatan Konvensi, maka apabila gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dengan sendirinya gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada pendapat dalam Yurisprudensi di atas Majelis Hakim berpendapat jika gugatan Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus pula, maka oleh karenanya gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Para Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima,

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari Para Penggugat Konvensi;

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp279.000,00 (Dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari **Senin**, tanggal **2 Desember 2024**, oleh kami, Muhammad Fauzan Haryadi, 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 diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **12 Desember 2024** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dihadiri Wa Ode Noor Laela, S.E., S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Demak, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Dmk



Obaja David J.H. Sitorus, S.H.
M.H.

Muhammad Fauzan Haryadi, S.H.,

ttd
Dian Arimbi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti.
ttd
Wa Ode Noor Laela, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK.....	:	Rp75.000,00;
3.....B	:	Rp124.000,00;
iaya Panggilan	:	
4.....B	:	Rp30.000,00;
iaya PNPB	:	
5.....B	:	
iaya Redaksi.....	:	Rp.10.000,00;
6.....B	:	Rp10.000,00;
iaya Materai.....	:	
Jumlah	:	Rp279.000,00;

(Dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)