



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOON HELMI, NIK 3173051912540004, beralamat di Jalan Salam Raya No. 78, RT 007/RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta dan berdomisili elektronik di *mundeherlambang.law@gmail.com*;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Asri, S.H., M.H., Reza Herlambang, S.H., M.H., CLA, Ibrahim Yunaz, S.H., M.H., Sutrisno, S.H., Cut Hardiyanti Pangerang, S.H., M.H., Rahima Malik, S.H., M.H., dan Dinda Damayanti, S.H., M.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Munde Herlambang & PARTNERS, beralamat dan berkantor di Gedung Bursa Efe k Indonesia, Tower I, Lantai 15, Unit 1505 , Sudirman Central Business District (SCBD), Jalan Jenderal Sudirman Kav . 53 - 53 , Jakarta 12190 dan berdomisili elektronik di *sutrisno.law@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Januari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 24 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **TANTO SANTOSO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Ujung Batu, RW 014 RW 001, Kelurahan Ujung Batu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Pekerjaan Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **GABRIELA FRISMA SEKARNANDA**, selaku ahli waris dari Alm. TANTO RIYANTO, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Desa No. 333, RT.11/RW.06, Banjaran, Banjaroyo, Kec. Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta 55672, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;
3. **TANTO KIJANTO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Tanah Abang Gang 7 No. 21, Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi;
4. **TANTO HARIJANTO**, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Jalan Jendral Sudirman 188 RT.001 RW003, Cabean Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV Konvensi / Penggugat IV Rekonvensi;
5. **TANTI HANDAJANI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Gang Mandalika No. 3B RT01/RW03 Kelurahan Kauman, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V Konvensi / Penggugat V Rekonvensi;
6. **TANTO SANUSI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Diponegoro No.103, Jobokuto I, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI Konvensi / Penggugat VI Rekonvensi;

Dalam hal ini Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi sampai dengan Tergugat VI Konvensi / Penggugat VI Rekonvensi memberikan kuasa kepada : Ahmad Muthohar, S.H., Ahmad Rudi Firdaus, S.H., dan Joko Suhari, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultasi Hukum (BPKH) - MKGR Jawa Tengah, Jalan Kelapa gading V No. 472, Plamongan Indah, Kel. Plamongsari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dan berdomisili elektronik di rudifirdaus99@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 003/Suku/BPKH/JT/II/2024 tertanggal 31 Januari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 1 Februari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI

R.I CQ. GUBERNUR PROVINSI JAWA TENGAH CQ. PEMERINTAH

KABUPATEN JEPARA, beralamat di Desa/Kelurahan Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini Edy Supriyanta, ATD, S.H., M.M selaku P.J. Bupati Jepara memberikan kuasa kepada : Wafa Elvi Syahiroh, S.H., M.H. dan Abdullah Munif, S.H., M.H. seluruhnya Aparatur Sipil Negara di Pemerintah Kabupaten Jepara di Jl. Kartini Nomor 1 Jepara, dan berdomisili elektronik di rudifirdaus99@yahoo.co.id, berdasarkan Surat tugas dan surat kuasa tanggal 1 Februari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 23 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. BADAN PERTANAHAN

NASIONAL R.I. CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR

WILAYAH PROVINSI JAWA TENGAH CQ. KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN JEPARA, beralamat di Jalan K.H.A. Fauzan No. 2, Pengkol VII, Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini Sun Eddy Widijanto, S.Ptnh selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara memberi kuasa kepada Yuli Fitrianto, S.H., M.H., Faizal Widi Hartanto, S.St., M.M., Bintang Ayu Susilowardani, S. Kom., Dyah Puspita Wardani, Muhamad Yusuf, seluruhnya bekerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara di Jl. Ahmad Fauzan No. 2 Po Box 10 Jepara dan berdomisili elektronik di ppskantahjepara@gmail.com, berdasarkan Surat tugas dan surat kuasa tanggal 1 Februari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 7 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

3. PT KARYA PRIMA KUSUMA WIJAYA, suatu perseroan terbatas yang

didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Desa/Kelurahan Djobokuto, Kecamatan Jepara,

Halaman 3 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

4. LIOE MING TJING, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Jalan Patiunus 10 Jepara, RT 005/RW002, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

5. THOMAS HARTOJO WITJAHYA, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Kelurahan Jobokuto, RT.03/RW.01, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V;

6. DEBBY EKOWATI, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Jalan Dr. Sutomo Nomor 5, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Aihisanru Sebastian Manurung, S.H., Cepi Hendriyani, S.H., M.H., dan Yosep Reinhard Marulitua, S.H., seluruhnya Advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum Sutopo Law firm beralamat di Jl. Kepala Muda No, 165 Rt.12/Rw.3 Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dan dan berdomisili elektronik di anro.menurung89law@gmail.com, berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Februari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 26 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VI;

7. DARMAWAN SETIJANTO, kewarganegaraan Indonesia, diketahui beralamat terakhir di Jalan Kartini Nomor 26, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;
- Telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa;

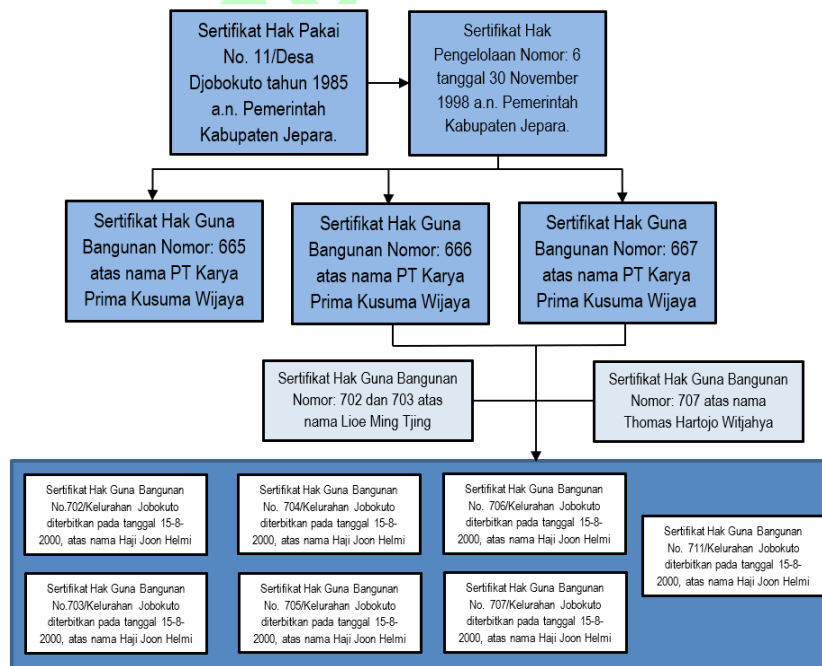


TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 22 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, pada tanggal 22 Januari 2024, dibawah Register Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa., telah mengajukan gugatan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

PENDAHULUAN DAN FAKTA-FAKTA HUKUM

Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jepara / Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta memutus perkara a-quo, Pertama-tama Penggugat hendak menyampaikan pendahuluan untuk memberikan gambaran/kronologi sehubungan pokok permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, yang mengakibatkan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat terhadap Para Tergugat dan juga Para Turut Tergugat melalui forum penyelesaian sengketa pada Pengadilan Negeri Jepara sehingga Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jepara / Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara dapat dengan mudah memahami pokok permasalahan hukum sebagaimana dalam Gugatan a-quo. Adapun gambaran/kronologi sehubungan dengan permasalahan hukum tersebut kami gambarkan dalam tabel sebagai berikut:



1. Bahwa pada tahun 1985, Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) telah melakukan pembebasan lahan dalam rangka kepentingan umum dan selanjutnya mengajukan permohonan hak pakai atas tanah yang terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah ("Obyek Tanah") untuk dipergunakan sebagai terminal bis dan terhadap permohonan tersebut kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 11/Desa Djobokuto tahun 1985 dengan luas sebesar $\pm 8.095 \text{ M}^2$ yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) ("Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985");
2. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I), maka secara hukum status dan kepemilikan atas Obyek Tanah tersebut telah beralih menjadi tanah milik Negara dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I). Dengan demikian, Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) merupakan pihak yang secara sah dan memiliki hak untuk menguasai



dan melakukan pengelolaan atas Obyek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985;

3. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu dan oleh karena terhadap Obyek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) tidak lagi dipergunakan untuk aktivitas terminal bis serta untuk memanfaatkan kembali Obyek Tanah tersebut. Selanjutnya pada tahun 1998, Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) kembali mengajukan permohonan Hak Pengelolaan untuk mengalihkan fungsi atas Obyek Tanah yang sebelumnya diperuntukkan untuk aktivitas terminal bis kemudian dialihkan peruntukannya untuk perkantoran, pertokoan, dan perdagangan lainnya. Adapun terhadap permohonan hak pengelolaan tersebut, kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor: 6 tanggal 30 November 1998, dengan luas sebesar 7.555 M² yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) di atas Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 ("Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998");
4. Lebih lanjut, terhadap Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 tersebut kemudian dilakukan pemecahan menjadi beberapa pecahan/bagian sertifikat diantaranya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 665, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 dengan total luasan tanah seluas 3.830 M² yang masing-masing tercatat atas nama PT Karya Prima Kusuma Wijaya (*in casu* Turut Tergugat III);
5. Bahwa adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 yang masing-masing tercatat atas nama PT Karya Prima Kusuma Wijaya (*in casu* Turut Tergugat III) kembali dilakukan pemecahan menjadi 42 (empat puluh dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan, yang mana 7 (tujuh) dari total 42 (empat puluh dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat), dengan rincian sebagai berikut:



- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +110 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +143 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara,

Halaman 8 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +97 M², atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat");

6. Bahwa perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat didasarkan adanya transaksi jual beli yang telah dilakukan secara sah oleh Penggugat selaku pembeli dengan PT Karya Prima Kusuma Wijaya (*in casu* Turut Tergugat III), Lioe Ming Tjing (*in casu* Turut Tergugat IV), dan Thomas Hartojo Witjahya (*in casu* Turut Tergugat V) yang masing-masing selaku penjual atas tanah yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana dimuat dalam akta jual beli sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 68/2016 tanggal 3 Mei tahun 2016 antara Lioe Ming Tjing (*in casu* Turut Tergugat IV) dengan Mauzan yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Debby Ekowati, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 68/2016");
- b. Akta Jual Beli Nomor 178/2015 tanggal 11 Desember 2015 antara Lioe Ming Tjing (*in casu* Turut Tergugat IV) dengan Mauzan yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Debby Ekowati, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 178/2015");



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Jual Beli Nomor 856/197/JPR/2001 tanggal 8 Oktober 2001 antara Thomas Hartojo Witjahya (*in casu* Turut Tergugat V) dengan Mauzan SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Darmawan Setijanto, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 856/197/JPR/2001");
- d. Akta Jual Beli Nomor 54/27/JPR/2001 tanggal 23 April 2001, antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 54/27/JPR/2001");
- e. Akta Jual Beli Nomor 55/28/JPR/2001 tanggal 23 April 2001 antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 55/28/JPR/2001");
- f. Akta Jual Beli Nomor 56/29/JPR/2001 tanggal 23 April 2001, dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, S.H., antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 56/29/JPR/2001"); dan
- g. Akta Jual Beli Nomor 53/26/JPR/2001 tanggal 23 April 2001 antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu*

Halaman 10 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("AJB No. 53/26/JPR/2001");

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Akta Jual Beli Penggugat");

7. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa serta pemutus perkara *a-quo*, dimana Penggugat dalam memperoleh hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat telah dilakukan dengan penuh itikad baik serta dengan memperhatikan seluruh ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, dasar perolehan hak atas tanah yang tercatat atas nama Penggugat adalah sah secara hukum. Hal tersebut sejalan dengan Sikap Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan No. 1267 K/Pdt/2012, yang pada pokok pertimbangannya menyatakan bahwa pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum;
8. Bahwa selain itu, ketentuan terkait pembeli yang beritikad baik harus dilindungi juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Dengan demikian, seluruh hak-hak dan kepentingan Penggugat atas tanah tersebut wajib untuk dilindungi oleh hukum;
9. Bahwa mengutip pandangan Ridwan Khairandy, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*" (Yogyakarta: Penerbit UII Press), 2013, hal 149, yang berpendapat bahwa:

"Ridwan Khairandy, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*" (Yogyakarta: Penerbit UII Press), 2013

"seseorang dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum

Halaman 11 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut”;

10. Bahwa sehubungan dengan tanah yang telah diperoleh Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Penggugat, yang mana sejak awal Penggugat telah melakukan penguasaan dan pengelolaan di atas tanah tersebut selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan telah didirikannya fasilitas perbelanjaan “Duta Mode” dan telah mempekerjakan karyawan dengan jumlah kurang lebih 200 (dua ratus) orang pekerja dari masyarakat setempat;
11. Bahwa kemudian Penggugat merasa terkejut dikarenakan pada tanggal 5 Maret 2020, Tergugat I (*in casu* Tanto Santoso) mengklaim tanah yang ditempati Penggugat dan kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara terhadap Pemerintah Republik Indonesia *c.q* Menteri Dalam Negeri RI *c.q* Gubernur Provinsi Jawa Tengah *c.q* Pemerintah Kabupaten Jepara, PT Karya Prima Kusuma Wijaya, Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Jepara, Perusahaan Daerah BPR Bank Jepara Artha, Silfia Wijaya, Agus Arianto, T. Swarti Handayani, H. Joon Helmi (*in casu* Penggugat), Andi Singgih, Weyono Katejo, dan Pemerintah Republik Indonesia *c.q* Badan Pertanahan Nasional RI *c.q* Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah *c.q* Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sebagaimana dalam register perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa (“Gugatan No. 19/2020”), yang pada pokok gugatannya mendasarkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 di atas Hak Pengelolaan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Djobokuto tahun 1972 seluas 2.500 M² atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) yang terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah (“SHM No. 75/1972”);



12. Bahwa terkait dasar pengajuan Gugatan No. 19/2020 tersebut, menjadi pertanyaan bagi Penggugat sendiri bahwa bagaimana mungkin Para Tergugat mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972, sedangkan pada faktanya batas-batas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 dengan SHM No. 75/1972 sangatlah berbeda dengan batas-batas dalam SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat);
13. Bahwa jikaalaupun benar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) -*quad non-*maka tanah dalam SHM No. 75/1972 dimana Untung selaku pemilik SHM No. 75/1972 telah mendapatkan ganti kerugian berupa tanah kosong yang dijadikan tempat tinggal yang terletak di sebelah Balai Desa Jobokuto, sedangkan untuk rumah yang tergusur diberikan ganti rugi tanah yang berlokasi di Tanah Abang yang ditempati oleh ISTRI UNTUNG pada tahun 1986 dan saat ini ditempati oleh Tergugat III, sebagaimana dipertegas dalam Surat Rekomendasi Bupati Jepara Nomor 590/00736 tentang Pemberian Ijin Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara tertanggal 19 Februari 2000 Jo. Lampiran Surat Rekomendasi Bupati;
14. Bahwa selain itu, terdapat fakta hukum lain berdasarkan keterangan yang dimuat dalam lampiran Surat Rekomendasi Bupati, yang menjelaskan bahwa Untung (orang tua Para Tergugat) telah mendapatkan 3 (tiga) kavling tanah, yang terletak di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;
15. Bahwa lebih lanjut pemberian ganti kerugian kepada Untung (orang tua Para Tergugat) juga dipertegas berdasarkan keterangan saksi dalam putusan perkara No. 71/Pdt.G/2016/PN Jpa, tertanggal 23 Maret 20017 dalam perkara perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tanto Santoso selaku Penggugat (*in casu* Tergugat I) melawan Pemerintah Kabupaten Jepara selaku Tergugat I (*in casu* Turut

Halaman 13 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Tergugat I) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selaku Tergugat II (*in casu* Turut Tergugat II) di Pengadilan Negeri Jepara ("Putusan No. 71/2016"), yang keterangannya diambil dibawah sumpah menerangkan bahwa setiap masyarakat yang terkena pembebasan lahan pastinya mendapatkan ganti rugi, baik ganti rugi dalam bentuk uang maupun ganti rugi dalam bentuk tanah;

16. Bahwa setelah relokasi dan mendapatkan ganti rugi tanah di Kelurahan Bulu Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara tersebut, Untung (orang tua Para Tergugat) melakukan permohonan agar dapat diterbitkan sertifikat tanah melalui permohonan pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan Surat Permohonan Pendaftaran Tanah (SPPT) atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) untuk tanah yang berasal dari Keputusan Bupati Pemberian Hak Milik Kavling Nomor 257, Nomor 281 dan Nomor 282, telah disertai dengan pembayaran biaya pemasukan kas negara yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pendaftaran sertifikat tanah yang diterima dari Untung (orang tua Para Tergugat) tertanggal 15 Agustus 2000;

17. Bahwa atas pendaftaran tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat II) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 818/Kelurahan Bulu atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), yang pada tahun 2000 kemudian beralih kepemilikannya kepada Emi Yulianti, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12-BS/X/2000 tertanggal 31 Oktober 2000, yang dibuat oleh PPAT Bonar Sihombing, S.H. Lebih lanjut, pada tahun 2008 kemudian beralih kepemilikannya kepada Ismatun Ella berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 635/08 tertanggal 18 Desember 2008 yang dibuat oleh PPAT Haji Abdullah Qomar Nasikh, S.H., seluas kurang lebih 75 M² dengan Nomor Surat Ukur 126/BL/2000 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 819/Kelurahan Bulu atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) seluas kurang lebih 150 M² dengan Nomor Surat Ukur 125/BL/2000;



18. Bahwa berdasarkan uraian serta fakta-fakta hukum tersebut di atas, telah membuktikan Untung (orang tua Para Tergugat) selaku pemilik SHM No. 75/1972 terbukti secara hukum telah diberikan ganti rugi tanah yang berada di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dan terhadap tanah ganti kerugian tersebut juga telah diterbitkan sertifikat atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), sehingga secara hukum Untung (orang tua Para Tergugat) sudah tidak memiliki hak serta alas hak lagi untuk mengklaim atas kepemilikan tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972;
19. Bahwa namun demikian, meskipun Untung (orang tua Para Tergugat) telah terbukti mendapatkan ganti kerugian atas tanah berdasarkan SHM No. 75/1972, akan tetapi hingga saat ini Para Tergugat (ahli waris Untung) masih mengakui serta mengklaim tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972 tersebut merupakan tanah milik Para Tergugat selaku ahli waris dari Untung ;
20. Bahwa tindakan Para Tergugat yang hingga saat ini masih mengakui tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 yang tercatat atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) sehingga seolah-olah masih memiliki alas hak yang sah atas tanah dalam SHM No. 75/1972 serta seluruh tindakan atau perbuatan hukum yang sebelumnya telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan mendasarkan pada alas hak berupa SHM No. 75/1972, secara nyata tindakan atau perbuatan tersebut merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
21. Bahwa dari seluruh tindakan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebelumnya dengan mendasarkan pada alas hak yaitu SHM No. 75/1972, dimana tindakan atau perbuatan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang besar bagi Penggugat selaku pihak yang sah dan berhak atas tanah yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Penggugat.



DALAM POKOK PERKARA

- A. Para Tergugat Melalui Tergugat I Telah Melakukan Pembuatan Melawan Hukum Karena Telah Mengklaim Tanah Yang Ditempati Penggugat Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Dan Dengan Itikad Baik;
1. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang disampaikan di atas, Penggugat secara jelas dan terang memperoleh tanah dan bangunan yang saat ini ditempati Penggugat melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat. Sebelum Penggugat melakukan jual beli, Penggugat melalui Notaris telah melakukan pengecekan yang diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya sengketa atas tanah tersebut. Bahwa hasil pengecekan Notaris tanah yang menjadi objek jual beli adalah merupakan tanah yang *clean* dan *clear*;
 2. Bahwa berdasarkan *history* atau sejarah kepemilikan tanah, SHGB yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 atas nama Pemerintah kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I);
 3. Bahwa setelah Penggugat menguasai dan memiliki tanah tersebut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, tiba-tiba Tergugat I mengklaim secara sepihak bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik orang tuanya yang bernama Sdr. Untung. Klaim Tergugat I tersebut didasarkan pada SHM No. 75/1972. Padahal, Penggugat memiliki dan menguasai tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat, yang pastinya diperoleh dengan itikad baik;
 4. Bahwa penentuan tanah milik Penggugat yang dianggap tumpang tindih dengan tanah Sdr. Untung yang disebutkan dalam SHM No. 75/1972 tidak pernah dilakukan klarifikasi kepada Penggugat, padahal sesuai dengan batas-batas yang disebutkan dalam SHM No. 75/1972 dan batas-batas yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 yang sebelumnya



berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 atas nama Pemerintah kabupaten Jepara, adalah berbeda;

5. Bahwa tindakan Para Tergugat melalui Tergugat I yang mengklaim secara sepihak tanah yang menjadi milik dan dikuasai oleh Penggugat dan diperoleh dengan itikad baik telah merugikan Penggugat dan telah melanggar hak subjektif Penggugat. Para Tergugat melalui Tergugat I secara sepihak menentukan lokasi tanah Penggugat menjadi lokasi milik mereka sebagaimana yang ada dalam SHM No. 75/1972;

B. Tindakan Para Tergugat Yang Mengakui Tanah Berdasarkan SHM No. 75/1972 Sebagai Tanah Milik Untung (Orang Tua Para Tergugat) Merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Dikarenakan Pada Faktanya Untung (Orang Tua Para Tergugat) Telah Terbukti Mendapatkan Ganti Kerugian Dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*In Casu Turut Tergugat I*);

6. Bahwa tindakan Para Tergugat yang hingga saat ini masih mengakui atau mengklaim tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 sebagai tanah milik Untung (orang tua Para Tergugat) merupakan tindakan perbuatan melawan hukum karena pada faktanya Untung telah mendapatkan ganti kerugian dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu Turut Tergugat I*). Dengan demikian, dengan telah diterimanya ganti kerugian atas tanah milik Untung (orang tua Para Tergugat) berdasarkan SHM No. 75/1972, maka secara hukum Untung termasuk ahli warisnya (*in casu Para Tergugat*) tidak lagi memiliki hak atas tanah berdasarkan SHM No. 75/1972;

7. Bahwa adapun ganti kerugian yang telah didapatkan oleh Untung (orang tua Para Penggugat dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu Turut Termohon I*) adalah berupa tanah kosong yang dijadikan tempat tinggal yang terletak di sebelah Balai Desa Jobokuto, sedangkan untuk rumah yang tergusur diberikan ganti rugi tanah yang berlokasi di Tanah Abang yang ditempati oleh Istri Untung pada tahun 1986 dan saat ini ditempati oleh Tergugat III;



8. Bahwa pemberian ganti kerugian tersebut juga dipertegas berdasarkan Surat Rekomendasi Bupati Jepara Nomor 590/00736 tentang Pemberian Ijin Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara tertanggal 19 Februari 2000 Jo. Lampiran Surat Rekomendasi Bupati. Dalam lampiran Surat Rekomendasi Bupati, menjelaskan bahwa Untung (orang tua Para Tergugat) telah mendapatkan 3 (tiga) kavling tanah, yang terletak di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;
9. Bahwa selain itu, berdasarkan keterangan saksi dalam Putusan No. 71/2016, telah menyatakan dalam keterangannya yang diambil dibawah sumpah menerangkan bahwa setiap masyarakat yang terkena pembebasan lahan pastinya mendapatkan ganti rugi, baik ganti rugi dalam bentuk uang maupun ganti rugi dalam bentuk tanah;
10. Bahwa lebih lanjut, setelah relokasi dan mendapatkan ganti rugi tanah di Kelurahan Bulu tersebut, Untung (orang tua Para Tergugat) kemudian melakukan permohonan agar dapat diterbitkan sertifikat tanah melalui permohonan pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan Surat Permohonan Pendaftaran Tanah (SPPT) atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) untuk tanah yang berasal dari Keputusan Bupati Pemberian Hak Milik Kavling Nomor 257, Nomor 281 dan Nomor 282, disertai dengan pembayaran biaya pemasukan kas negara yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pendaftaran sertifikat tanah yang diterima dari Untung (orang tua Para Tergugat) tertanggal 15 Agustus 2000;
11. Bahwa atas pendaftaran tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat II) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 818/Kelurahan Bulu atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), yang pada tahun 2000 kemudian beralih kepemilikannya kepada Emi Yulianti, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12-BS/X/2000 tertanggal 31 Oktober 2000, yang dibuat oleh PPAT Bonar Sihombing, S.H. Lebih lanjut, pada tahun 2008 kemudian beralih kepemilikannya kepada Ismatun Ella berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 635/08 tertanggal 18 Desember 2008 yang

Halaman 18 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



dibuat oleh PPAT Haji Abdullah Qomar Nasikh, S.H., seluas kurang lebih 75 M² dengan nomor Surat Ukur 126/BL/2000 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 819/Kelurahan Bulu atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) seluas kurang lebih 150 M² dengan nomor Surat Ukur 125/BL/2000;

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, telah membuktikan Untung (orang tua Para Tergugat) selaku pemilik SHM No. 75/1972 terbukti secara hukum telah diberikan ganti rugi tanah yang berada di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dan terhadap tanah ganti kerugian tersebut juga telah diterbitkan sertifikat atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), sehingga secara hukum Untung (orang tua Para Tergugat) sudah tidak memiliki hak serta alas hak lagi untuk mengklaim atas kepemilikan tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972;

13. Bahwa namun demikian, meskipun Untung (orang tua Para Tergugat) telah terbukti mendapatkan ganti kerugian atas tanah berdasarkan SHM No. 75/1972, akan tetapi hingga saat ini Para Tergugat (ahli waris Untung) masih mengakui serta mengklaim tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972 tersebut merupakan tanah milik Para Tergugat selaku ahli waris dari Untung. Atas tindakan dari Para Tergugat tersebut secara nyata mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat. Dengan demikian tindakan Para Tergugat secara yuridis dapat diklasifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Kami kutip:

Pasal 1365 KUHPerdara:

“Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.”



14. Bahwa mengutip pandangan Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" (Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia), 2003, hal 36, yang berpendapat bahwa terdapat 4 (empat) syarat dalam menyatakan suatu perbuatan melawan hukum yang kami kutip sebagai berikut:

"Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" (Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia), 2003, hal 36

- a. *"Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
- b. *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
- c. *Bertentangan dengan kesusilaan;*
- d. *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian".*

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah nyata dan terang bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi kualifikasi tindakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata. Oleh karena itu, patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* untuk mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat serta menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

C. Para Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Sehubungan Dengan Adanya Dugaan Tindakan Manipulasi Fakta/Data Yang Dilakukan Oleh Para Tergugat Dalam Pengajuan Gugatan Di Pengadilan Negeri Jepara;

16. Bahwa Para Tergugat selaku ahli waris dari Untung telah mengajukan upaya hukum perbuatan melawan hukum sehubungan dengan kepemilikan SHM No. 75/1972 kepada Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara yang terdaftar dengan register perkara No. 19/Pdt.G./2020/PN Jpa, tanggal 2 November 2020 ("*Gugatan No.19/2020*"), yang pada pokok gugatannya mendalilkan bahwa penerbitan SHGB No. 666 dan SHGB No. 667 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara (*in casu* Para Tergugat II) telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat);

Halaman 20 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



17. Bahwa terkait dengan permasalahan adanya tumpang tindih sebagaimana telah Penggugat sampaikan sebelumnya yang mana hal tersebut menjadi pertanyaan bagi Penggugat sendiri bahwa bagaimana mungkin Para Tergugat mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972, sedangkan pada faktanya batas-batas dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 dengan SHM No. 75/1972 sangatlah berbeda dengan batas-batas dalam SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat);
18. Bahwa jikaalaupun benar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) maka *-quad non-* tanah dalam SHM No. 75/1972 dimana Untung selaku pemilik SHM No. 75/1972 telah mendapatkan ganti kerugian berupa tanah kosong yang dijadikan tempat tinggal yang terletak di sebelah Balai Desa Jobokuto, sedangkan untuk rumah yang tergusur diberikan ganti rugi tanah yang berlokasi di Tanah Abang yang ditempati oleh ISTRI UNTUNG pada tahun 1986 dan saat ini ditempati oleh Tergugat III, sebagaimana dipertegas dalam Surat Rekomendasi Bupati Jepara Nomor 590/00736 tentang Pemberian Ijin Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara tertanggal 19 Februari 2000 Jo. Lampiran Surat Rekomendasi Bupati;
19. Bahwa dengan telah diterimanya ganti kerugian tersebut oleh Untung (orang tua Para Tergugat dari Pemerintah Kabupaten Jepara atas tanah berdasarkan SHM No. 75/1972, maka secara hukum Untung dan ahli warisnya (*in casu* Para Tergugat) tidak lagi memiliki hak untuk menguasai serta mengklaim tanah tersebut sebagai tanah milik dari Untung (orang tua Para Tergugat);
20. Bahwa lebih lanjut, tindakan Para Tergugat yang telah mengajukan gugatan atas kepemilikan SHM No. 75/1972 atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) kepada Penggugat berdasarkan Gugatan No.19/2020 merupakan tindakan yang tidak didasarkan pada bukti

Halaman 21 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



serta fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Mengingat obyek tanah yang diklaim milik Para Tergugat berdasarkan SHM No. 75/1972 atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) sebelumnya telah dibebaskan dan Untung (orang tua Para Tergugat) telah diberikan ganti kerugian dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I);

21. Bahwa terdapat fakta lain sehubungan dengan SHM No. 75/1972 yang digunakan Para Tergugat sebagai dasar pengajuan Gugatan dalam Perkara No. 71/Pdt.G/2016/PN Jpa pada Pengadilan Negeri Jepara, yang mana SHM No. 75/1972 milik dari Untung (orang tua dari Para Tergugat) pada dasarnya terhadap batas-batas tanah dalam SHM No. 75/1972 tersebut berbeda dengan batas-batas sebagaimana dalam Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 yang tercatat atas nama Turut Tergugat I (*in casu* Pemerintah Kabupaten Jepara);

22. Adapun batas-batas dalam SHM No. 75/1972 atas nama Untung (orang tua dari Para Tergugat) memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoinggih;
- Sebelah Timur : Tanah Negara;
- Sebelah Selatan : Tanah Negara;
- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoinggih;

Sedangkan batas-batas Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Saluran/Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan Kolonel Sugiyono;
- Sebelah Barat : Saluran/Jalan;

Sehingga obyek tanah yang dipermasalahkan oleh Para Tergugat pada dasarnya berbeda dengan obyek tanah yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) dalam rangka pengelolaan serta pemanfaatan atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 yang tercatat atas nama



Pemerintah Kabupaten Jepara untuk kegiatan perkantoran, pertokoan dan kegiatan lainnya;

23. Bahwa lebih lanjut, jika SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) yang digunakan sebagai dasar pengajuan gugatan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi pada faktanya tanah milik Untung (orang tua Para Tergugat) telah dilakukan pembebasan dan Untung selaku pemilik tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 telah diberikan ganti rugi dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I), maka kuat dugaan Para Tergugat telah melakukan manipulasi data/fakta sehubungan dengan kepemilikan SHM No. 75/1972 untuk digunakan oleh Para Tergugat dalam melakukan upaya hukum gugatan terhadap Penggugat demi kepentingan pribadi dari Para Tergugat;
24. Bahwa sehubungan dengan pembebasan lahan dalam rangka untuk kepentingan umum tersebut sebagaimana dimaksud diatas, telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yaitu dengan memberikan ganti kerugian kepada pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya. Hal tersebut sejalan berdasarkan fakta dimana Untung selaku pemilik SHM No. 75/1972 telah diberikan ganti kerugian dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I);
25. Bahwa dengan adanya dugaan atau indikasi manipulasi atas data/fakta yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dari tindakan tersebut mengakibatkan implikasi hukum terhadap pihak-pihak yang memiliki hak secara sah atas tanah khususnya kepada Penggugat selaku pihak yang berhak dan berwenang atas tanah yang diperoleh secara sah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Penggugat. Dengan demikian tindakan dari Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;



22. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta yang telah Penggugat uraian di atas, maka perbuatan Para Tergugat yang diduga telah melakukan manipulasi data/fakta sehubungan dengan kepemilikan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum Para Tergugat terbukti mengakibatkan kerugian yang besar bagi Penggugat. Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a-quo* mengabulkan Gugatan Penggugat dan menyatakan perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

D. Para Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Tidak Pernah Mengungkapkan Fakta Yang Sebenarnya Sehubungan Dengan Tanah Dalam Shm No. 75/1972 Bukan Lagi Merupakan Milik Dari Para Tergugat;

26. Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengungkapkan fakta yang sebenarnya sehubungan dengan kepemilikan tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) termasuk tindakan Para Tergugat dalam mengajukan upaya hukum gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Jepara;

27. Bahwa sebagaimana Penggugat telah uraikan sebelumnya, Para Tergugat dalam mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat didasarkan pada dokumen SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat), yang pada pokok gugatannya mendalilkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 yang berasal dari Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) telah tumpang tindih dengan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat);

28. Bahwa sehubungan dengan kepemilikan SHM No. 75/1972 milik Untung (orang tua Para Tergugat) tersebut, Para Tergugat sama sekali tidak pernah mengungkapkan fakta yang sebenarnya, termasuk fakta mengenai telah dibebaskannya tanah milik Untung berdasarkan

Halaman 24 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



SHGB No. 75/1972 dan Untung selaku pemilik tanah telah diberikan ganti kerugian berupa tanah kosong yang terletak di sebelah Balai Desa Jobokuto dan dijadikan sebagai tempat tinggal;

Sedangkan untuk rumah yang tergusur diberikan ganti rugi tanah yang berlokasi di Tanah Abang yang ditempati oleh Istri Untung pada tahun 1986 dan saat ini ditempati oleh Tergugat III. Pemberian ganti rugi tersebut dipertegas dalam Surat Rekomendasi Bupati Jepara Nomor 590/00736 tentang Pemberian Ijin Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara tertanggal 19 Februari 2000 Jo. Lampiran Surat Rekomendasi Bupati;

29. Bahwa pemberian ganti kerugian kepada Untung (orang tua Para Tergugat) juga dipertegas berdasarkan keterangan saksi dalam Putusan No. 71/2016, yang keterangannya diambil dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa setiap masyarakat yang terkena pembebasan lahan pastinya mendapatkan ganti rugi, baik ganti rugi dalam bentuk uang maupun ganti rugi dalam bentuk tanah;

30. Bahwa lebih lanjut, setelah relokasi dan mendapatkan ganti rugi tanah di Kelurahan Bulu tersebut, Untung (orang tua Para Tergugat) melakukan permohonan agar dapat diterbitkan sertifikat tanah melalui permohonan pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan Surat Permohonan Pendaftaran Tanah (SPPT) atas nama Untung (orang tua Para Tergugat) untuk tanah yang berasal dari Keputusan Bupati Pemberian Hak Milik Kavling Nomor 257, disertai dengan pembayaran biaya pemasukan kas negara yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pendaftaran sertipikat tanah yang diterima dari Untung (orang tua Para Tergugat) tertanggal 15 Agustus 2000;

31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, telah membuktikan secara hukum Untung (orang tua Para Tergugat) selaku pemilik SHM No. 75/1972 telah diberikan ganti rugi tanah yang berada di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dan terhadap tanah ganti kerugian tersebut juga telah diterbitkan sertifikat atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), sehingga secara hukum Untung (orang tua Para Tergugat) sudah tidak memiliki hak serta alas

Halaman 25 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



hak lagi untuk mengklaim atas kepemilikan tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972;

32. Bahwa lebih lanjut, tindakan Para Tergugat yang tidak memberikan informasi secara utuh mengenai kepemilikan SHM No. 75/1972 dan hingga saat ini Para Tergugat masih mengakui tanah yang diperoleh dari Untung berdasarkan SHM No. 75/1975 adalah tanah milik dari Para Tergugat selaku ahli waris dari Untung meskipun pemilik tanah dalam hal ini Untung telah diberikan ganti kerugian dari Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) merupakan tindakan yang melanggar hak subyektif dari Penggugat yang mengakibatkan kerugian secara langsung bagi Penggugat;

33. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, maka perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan informasi secara benar mengenai kepemilikan SHM No. 75/1972 merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan perbuatan melawan hukum. Selain itu, perbuatan Para Tergugat tersebut juga bertentangan dengan kewajiban dari Para Tergugat untuk memberikan informasi yang benar. Atas hal tersebut, telah beralasan secara hukum Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a-quo* untuk mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

E. Tindakan Para Tergugat Bertentangan Dengan Tindakan Dari Untung (Orang Tua Para Tergugat) Yang Telah Menyerahkan Tanahnya Kepada Negara Dengan Mendapatkan Ganti Kerugian Sehingga Para Tergugat Tidak Lagi Memiliki Hak Untuk Menguasai Obyek Tanah Dalam Shgb No. 75/1972;

34. Bahwa tindakan Para Turut Tergugat selaku ahli waris dari Untung untuk menguasai dan mengklaim tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 merupakan tindakan yang bertentangan dengan tindakan dari Untung selaku pemilik tanah berdasarkan SHM No. 72/1972 dikarenakan pada faktanya sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 di atas Hak Pakai No. 11/1985 yang tercatat



atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I), Untung tidak pernah melakukan upaya hukum atau keberatan apapun sehubungan dengan tindakan Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) dalam rangka pengelolaan atas tanah yang diklaim milik dari Para Tergugat selaku ahli waris dari Untung;

35. Bahwa Para Tergugat seharusnya mengetahui tanah milik Untung (orang tua Para Tergugat) berdasarkan SHM No. 75/1972 telah dibebaskan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I) dan Untung selaku pemilik tanah telah diberikan ganti kerugian berupa ganti kerugian berupa tanah kosong yang terletak di sebelah Balai Desa Jobokuto dan dijadikan sebagai tempat tinggal.

Sedangkan untuk rumah yang tergusur diberikan ganti rugi tanah yang berlokasi di Tanah Abang yang ditempati oleh Istri Untung pada tahun 1986 dan saat ini ditempati oleh Tergugat III. Pemberian ganti rugi tersebut dipertegas dalam Surat Rekomendasi Bupati Jepara Nomor 590/00736 tentang Pemberian Ijin Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara tertanggal 19 Februari 2000 Jo. Lampiran Surat Rekomendasi Bupati;

36. Bahwa pemberian ganti kerugian kepada Untung (orang tua Para Tergugat) juga dipertegas berdasarkan keterangan saksi dalam Putusan No. 71/2016, yang keterangannya diambil dibawah sumpah bahwasanya setiap masyarakat yang tanahnya termasuk pada lokasi pengadaan lahan pastinya mendapatkan ganti rugi, baik ganti rugi dalam bentuk uang maupun ganti rugi dalam bentuk tanah;

37. Bahwa dengan didasarkan pada fakta-fakta hukum tersebut di atas, telah terbukti secara yuridis Untung (orang tua Para Tergugat) selaku pemilik SHM No. 75/1972 telah diberikan ganti rugi tanah yang berada di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dan terhadap tanah ganti kerugian tersebut juga telah diterbitkan sertifikat atas nama Untung (orang tua Para Tergugat), sehingga secara hukum Untung (orang tua Para Tergugat) sudah tidak memiliki hak lagi untuk mengklaim atas kepemilikan tanah sebagaimana dalam SHM No. 75/1972;



38. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menguasai dan mengklaim tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 merupakan tanah milik Para Tergugat telah bertentangan dengan tindakan dari Untung sendiri selaku pemilik SHM No. 75/1972. Selain itu, selaku pemilik sah Untung juga telah menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Jepara dan telah mendapatkan ganti kerugian Pemerintah Kabupaten Jepara (*in casu* Turut Tergugat I);

39. Bahwa dengan telah terbukti tanah yang diklaim Para Tergugat yang didasarkan pada SHM No. 75/1972 telah diberikan ganti kerugian dan telah diserahkan kepada Negara oleh Untung (orang tua Para Tergugat) selaku pemilik SHM No. 75/1972, maka tindakan Para Tergugat yang masih menguasai serta mengklaim tanah berdasarkan SHM No. 75/1972 dapat berakibat terhadap adanya kerugian negara, mengingat tanah yang dikuasai dan diklaim oleh Para Tergugat merupakan tanah dengan status tanah aktif dan tercatat atas nama negara berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998, sehingga perbuatan Para Tergugat dapat diindikasikan sebagai tindak pidana korupsi yang mengakibatkan kerugian bagi negara;

40. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perbuatan Para Tergugat yang menguasai serta mengklaim tanah SHM No. 75/1975 hingga saat ini meskipun pada faktanya Para Tergugat tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut, maka perbuatan Para Tergugat merupakan tindakan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Atas hal tersebut, maka telah berdasar hukum Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a-quo* untuk menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat serta menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

F. Dengan Terbukti Para Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Maka Para Tergugat Berkewajiban Untuk Memberikan Ganti Kerugian Kepada Penggugat;



41. Bahwa dengan telah terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana kami uraikan di atas, maka Para Tergugat berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat secara Materiil dan Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil

Kerugian atas nilai/harga : Rp.16.000.000.000,- (enam bangunan yang telah Penggugat belas milyar Rupiah).
keluarkan sehubungan dengan proses jual beli atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat.

B. Kerugian Immateriil

Tersitanya waktu, tenaga dan : Rp.100.000.000.000,-
pikiran Penggugat dalam rangka (seratus milyar Rupiah).
menghadapi seluruh tuntutan/Upaya hukum yang diajukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

42. Bahwa berdasarkan pendapat ahli hukum perdata Marium Darus Badruzaman dalam bukunya KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan (Bandung, halaman 148), pada pokoknya berpendapat terkait penggantian kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang sehingga secara analogis mempergunakan peraturan ganti kerugian akibat wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerduta, sehingga Gugatan pengganti kerugian karena melawan hukum dapat berupa:

1. Uang dan dapat dengan uang pemaksa;
2. Pemulihan pada keadaan semula;
3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi;
4. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum;



43. Bahwa secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta dinyatakan bahwa, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian yang sudah dilakukan, yang mana kami kutip sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerduta:

"Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya."

44. Bahwa lebih lanjut, tuntutan ganti kerugian tersebut telah Penggugat jabarkan secara rinci yang mana berdasarkan kaidah hukum yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975 jo No. 598 K/Sip/1971 jo No. 1075 K/Sip/1973 jo No. 371 K/Sip/1973 yang pada pokoknya menyatakan gugatan ganti rugi dapat dikabulkan oleh Hakim selama Penggugat dapat merinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut, selengkapnya Penggugat kutip kaidah hukum tersebut sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975 jo No. 598 K/Sip/1971 jo No. 1075 K/Sip/1973 jo No. 371 K/Sip/1973:

"Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."

45. Bahwa berdasarkan hal-hal yang sudah Penggugat uraikan di atas yang mana juga telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang didukung oleh pendapat ahli hukum perdata, maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim perkara a-quo untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan menghukum Para Tergugat untuk memberikan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar Rupiah)

Halaman 30 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



sebagai ganti kerugian atas nilai/harga bangunan yang telah Penggugat keluarkan sehubungan dengan proses jual beli atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat, serta kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah), sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat;

G. Penggugat Mohon Agar Diletakkan Sita Jaminan Atas Harta Para Tergugat;

46. Bahwa untuk menjamin Gugatan *a-quo* serta untuk mencegah pelaksanaan putusan Gugatan *a-quo* menjadi sia-sia (*illusoir*) serta adanya kekhawatiran tindakan Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jepara berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR terlebih dahulu meletakkan sita jaminan;

47. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yang meminta untuk diletakkannya sita jaminan atas adanya dugaan yang beralasan, selengkapny ketuntan Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

Pasal 227 ayat (1) HIR:

"jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya";

48. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 secara tegas menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) dapat

Halaman 31 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



dikabulkan berdasarkan persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR;

49. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sah dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a-quo* menerima permohonan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat yang diajukan secara terpisah oleh Penggugat nantinya;

H. Permintaan Uang Paksa (*Dwangsom*)

50. Bahwa dikhawatirkan Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka berdasarkan hukum jika terhadap Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya atas setiap keterlambatannya untuk melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan/dijatuhkan;

51. Bahwa permintaan uang paksa tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No.38 K/Sip/1967, tanggal 7 Mei 1967 yang pada pokoknya menyatakan penerapan uang paksa (*dwangsom*) dapat diterapkan dalam proses perkara perdata di Pengadilan Negeri karena tidak bertentangan dengan sistem HIR, selengkapnyanya Penggugat kutip sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No.38 K/Sip/1967, tanggal 7 Mei 1967:

"Lembaga Hukum uang paksa atau dwangsom (sebagaimana diatur dalam pasal 606 Rv) ternyata tidak secara khusus diatur didalam H.I.R, namun berdasar atas penafsiran pasal 399 HIR, dapat diterapkan dalam proses perkara perdata di Pengadilan Negeri, karena lembaga tersebut tidak bertentangan dengan - sistem HIR".

52. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk mengenakan uang paksa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;



I. Mohon Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

53. Bahwa mengingat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan didasarkan serta didukung oleh bukti-bukti otentik atau surat yang tidak dibantah kebenaran isi dan tanda tangannya sebagaimana ternyata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* agar menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya.

J. PERMOHONAN PROVISI

54. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat dengan ini mengajukan Permohonan Provisi agar diadakan tindakan pendahuluan sebelum putusan akhir dijatuhkan sehubungan dengan perkara *a-quo*;

55. Bahwa Penggugat dalam permohonan provisi ini memohon untuk terlebih dahulu dilakukan penangguhan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No. 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 182/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 21 April 2021 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G./2020/PN Jpa, tanggal 2 November 2020, sampai Gugatan perkara *a-quo* telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

56. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat telah berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) RIB/HIR, yang selengkapny kami kutip sebagai berikut:

Pasal 180 ayat (1) RIB/HIR:

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan terlebih dahulu biarpun ada perlawanan

Halaman 33 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”;

57. Bahwa berdasarkan dasar hukum serta hal-hal yang telah disampaikan di atas, maka telah beralasan secara hukum permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat wajib untuk dikabulkan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas dan bukti-bukti yang telah diuraikan Penggugat tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Melarang Para Tergugat untuk mengajukan atau tidak melanjutkan upaya untuk melakukan penguasaan dengan cara apapun atas tanah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan itikad baik;
- Menangguhkan proses eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No. 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 *jo*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 182/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 21 April 2021 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G./2020/PN Jpa, tanggal 2 November 2020 sampai Gugatan perkara *a-quo* telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang Beritikad Baik;



4. Menyatakan perolehan tanah milik Penggugat yang disebutkan dalam akta jual beli sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 68/2016 tanggal 3 Mei tahun 2016 antara Lioe Ming Tjing (*in casu* Turut Tergugat IV) dengan Mauzan yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Debby Ekowati, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Akta Jual Beli Nomor 178/2015 tanggal 11 Desember 2015 antara Lioe Ming Tjing (*in casu* Turut Tergugat IV) dengan Mauzan yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Debby Ekowati, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Akta Jual Beli Nomor 856/197/JPR/2001 tanggal 8 Oktober 2001 antara Thomas Hartoyo Witjahya (*in casu* Turut Tergugat V) dengan Mauzan SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Darmawan Setijanto, S.H., M.H., (*in casu* Turut Tergugat VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Akta Jual Beli Nomor 54/27/JPR/2001 tanggal 23 April 2001, antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. Akta Jual Beli Nomor 55/28/JPR/2001 tanggal 23 April 2001 antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (*in casu* Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad

Halaman 35 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- f. Akta Jual Beli Nomor 56/29/JPR/2001 tanggal 23 April 2001, dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, S.H., antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g. Akta Jual Beli Nomor 53/26/JPR/2001 tanggal 23 April 2001 antara PT Karyaprima Kusuma Wijaya selaku Penjual dengan Mauzar SP yang bertindak selaku Kuasa dari dan karenanya bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Mohamad Dahlan Kosim, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat yaitu:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +110 M², atas nama Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +143 M², atas nama Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M², atas nama

Halaman 36 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M2, atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M2, atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +83 M2, atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan surat ukur 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +97 M2, atas nama Haji Joon Helmi (in casu Penggugat) berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;

Yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 667 yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6/1998 yang sebelumnya berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 11/1985 atas nama Pemerintah kabupaten Jepara, adalah tidak tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Djobokuto tahun 1972 seluas 2.500 M² atas nama Untung;



6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Djobokuto tahun 1972 seluas 2.500 M² atas nama Untung sudah tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat setelah adanya pembebasan lahan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara dan telah dikeluarkannya Sertifikat Hak Pakai No. 11/Desa Djobokuto tahun 1985 dengan luas sebesar \pm 8.095 M² yang tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, yang terdiri dari:
Kerugian Materiil:
 - Kerugian atas nilai/harga bangunan yang telah Penggugat keluarkan sehubungan dengan proses jual beli atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat, dengan total kerugian materiil sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar Rupiah);Kerugian Immateriil:
 - Tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat dalam rangka menghadapi seluruh tuntutan/Upaya hukum yang diajukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dengan total kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Meletakkan dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas aset-aset dan harta kekayaan milik Para Tergugat;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun terdapat upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya atas putusan dalam perkara *a-quo*;
11. Memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a-quo*;



12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a-quo*;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, di persidangan, baik Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat VI hadir kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dilakukan, Majelis Hakim wajib mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi, dan Majelis Hakim telah menetapkan mediator Hakim : Tri Sugondo, S.H., M.H. sebagai Mediator Hakim, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa., tanggal 26 Februari 2024, untuk mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara, dalam perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi Perkara Perdata Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa., tertanggal 4 Maret 2024, Mediator menyatakan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, dan mengembalikan penyelesaian perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa., kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, maka proses persidangan selanjutnya dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tetap pada gugatannya;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban, secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;

1. Bahwa pertama-pertama PARA TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
2. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 24 Januari 2024 yang terdaftar dalam Register Perkara No. 10/Pdt.G/2024/PN.Jpa di Pengadilan Negeri Jepara adalah *Ne Bis In Idem*, hal ini dikarenakan terhadap Permasalahan ketujuh Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000,

Halaman 40 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

Permasalahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat telah diperiksa, diuji dan diputus dari Tingkat Pengadilan Negeri Jepara hingga Tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI dan telah Berkkuatan Hukum Tetap, Sertifikat HGB Penggugat tersebut sudah diputus dalam Perkara yang diajukan oleh in casu Tergugat I melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP;



Bahwa dalam Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa yang diajukan Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat I, sedangkan kedudukan Penggugat saat itu sebagai TERGUGAT IX selanjutnya selaku PEMBANDING, PEMOHON KASASI dan PEMOHON PENINJAUNAN KEMBALI;

3. Bahwa dalam salah satu *amar* Putusan Pengadilan Negeri Jepara yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, dikuatkan oleh Putusan Kasasi dan dikuatkan juga oleh Putusan Peninjauan Kembali yaitu:

- Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas ± 2.500 m² atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoingghih, sekarang Jalan dan sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang Jalan Kolonel Sugiyono
- Sebelah Selatan: Dahulu Tanah Negara, sekarang :
Sebagian Tanah HGB No. 703/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 704/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 705/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 706/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 707/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 708/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 709/Jobokuto



Sebagian Tanah HPL No.

6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.

670/Jobokuto

- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoinggih,
sekarang :

Sebagian Tanah HPL No.

6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.

668/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.

669/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.

670/Jobokuto

Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris
dari Almarhum UNTUNG;

- Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat V
sampai dengan Tergugat XI yang menempati dan
menguasai bangunan Ruko-Ruko atas dasar Sertipikat
Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah
milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No.
75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan
perdagangan tanpa alas hak yang Sah adalah
merupakan Perbuatan Melawan Hukum
(*onrechtmatigedaad*);
- Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke empat belas
Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kelurahan
Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000,
berdasarkan Surat Ukur Nomor: 226/JBKT/2000
tertanggal 20-3-2000, seluas 91 m², atas nama
PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN
RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI



- JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 669/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 227/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 70 \text{ m}^2$, atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 670/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 228/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 70 \text{ m}^2$, atas nama SILFIA WIJAYANTI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 700/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 202/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 203/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama T. SWARTI HANDAYANI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama JOON



- HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto,

Halaman 45 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 708/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 210/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama ANDI SINGGIH, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 211/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama WIEYONO KATEJO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djokokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972), maka sudah selayaknya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI tersebut juga dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dan mengutip pernyataan M. Yahya Harahap, S.H. (buku "*Hukum Acara Perdata*", hal. 42) yang menyatakan : terhadap kasus
Halaman 46 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya, oleh karena itu Perkara No. 10/Pdt.G/2024/PN.Jpa sudah selayaknya untuk TOLAK atau setidaknya UNTUK TIDAK DAPAT DI TERIMA, karena ternyata perkara a quo telah pernah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini adalah Ne Bis In Idem, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata, yang berbunyi:

“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan”.

“Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama. Bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”;

Dengan demikian pasal tersebut di atas mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan objek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat diperiksa kembali kedua kalinya (*Ne Bis In Idem*);

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR atau TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur (*Obscuur Libel*), dimana dalam gugatannya didalilkan Para Tergugat pada tanggal 5 Maret 2020 telah mengajukan Gugatan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dengan Nomor Perkara 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa, yang dalam gugatannya Para Tergugat (perkara A quo) mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 666 dan SHGB No. 667 diatas Hak



Pengelolaan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Djobokuto tahun 1972 seluas 2.500m² atas nama UNTUNG (orang Tua Para Tergugat) terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, terhadap Gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut didalilkan oleh Penggugat telah merugikan Penggugat dan telah melanggar hak Subjekstif Penggugat dan dianggap Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas sangatlah mengada-ada, tidak berdasar hukum dan dapat membatasi hak asasi manusia untuk mendapatkan keadilan, bagaimana mungkin seseorang yang memperjuangkan Hak Miliknya yang dikuasai oleh Pihak Lain (Penggugat) selama lebih dari 20 tahun tanpa memberikan kewajiban apapun kepada pemiliknya yang sah (Para Tergugat), oleh Penggugat dalam Gugatannya Perkara A quo Para Tergugat didalilkan telah merugikan Penggugat dan telah melanggar hak Subjekstif Penggugat serta dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa perjuangan Para Tergugat untuk mendapatkan Hak Miliknya melalui Gugatan Perkara No. 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa DIKABULKAN oleh Pengadilan Tingkat Pertama s/d Tingkat Peninjauan Kembali yang salah satu amar Putusannya:

- *"Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI yang menempati dan menguasai bangunan Ruko-Ruko atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan perdagangan tanpa alas hak yang Sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad)",*
- *"Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI tersebut juga*



dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”,

dalam Putusan tersebut terbukti yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Para Tergugat telah merugikan Penggugat dan telah melanggar hak Subjektif Penggugat serta dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Kabur dan/atau tidak jelas sehingga sudah tepat jika Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, telah nyata dan jelas dalam perkara *a quo* Gugatan Penggugat **PENGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**, untuk itu Gugatan Penggugat *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya Gugatan *a quo* untuk tidak dapat diterima.

III. GUGATAN PENGUGAT SALAH SUBYEK HUKUMNYA

1. Bahwa Penggugat dalam dalil posita gugatannya maupun dalam petitumnya menyatakan Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Tergugat Berkewajiban untuk memberikan Ganti Kerugian Materiil sebesar Rp.16.000.000.000,- dan Ganti Kerugian Im materiil sebesar Rp. 100.000.000.000,- dalil Gugatan dan Petitum Penggugat tersebut sangat berlebihan, tidak masuk akal, mengada-ada, tidak sadar diri dan tidak berdasarkan hukum, bagaimana mungkin Penggugat yang sejak tahun 2000 hingga saat ini menguasai, menikmati dan memanfaatkan TANAH MILIK Para TERGUGAT tanpa membayar uang sewa selama 24 tahun malah menuntut Para Tergugat untuk membayar Ganti Kerugian, seharusnya yang layak dan tepat meminta Ganti Kerugian adalah Para Tergugat karena tanah miliknya dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat yang hingga saat ini masih dimanfaatkan untuk usaha Pertokoan, hal ini menunjukkan/membuktikan ketidak fahaman Penggugat



terhadap siapa Pihak/Subyek Hukum yang harus dituntut untuk mengganti Kerugian karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dari kenyataan tersebut jelas Gugatan Penggugat adalah salah Subyek Hukumnya sehingga sudah tepat jika Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Bahwa sebagaimana amar putusan Perkara No.19/Pdt.G/2020/PN.Jpa yang dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali dari Mahkamah Agung dimana dalam salah satu amar Putusannya berbunyi: "*Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 m^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG*", maka dalil Gugatan Penggugat seharusnya meminta Ganti Ruginya BUKAN KEPADA PARA TERGUGAT selaku Pemilik tanah yang sah, yang kenyataannya tanah milik Para Tergugatlah yang dikuasai oleh Penggugat dengan cara melawan hukum selama 24 tahun (sejak 2000), seharusnya Ganti Kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat adalah kepada Pihak yang menjual tanah SHGB kepada Penggugat, hal inilah yang menjadikan Gugatan Penggugat salah subyek Hukumnya, karena pihak yang tidak bersalah diminta untuk mengganti kerugian, untuk itu sudah tepat jika Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

IV. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

- a. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan adanya Permohonan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Para Tergugat (*in casu Tanto Santoso*) kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882

Halaman 50 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP, hal ini sebagaimana disebutkan dalam dalil Gugatan Penggugat BAB Permohonan Provisi;

- b. Bahwa dalam dalil posita gugatannya maupun dalam petitumnya Penggugat menyatakan Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Tergugat Berkewajiban untuk memberikan Ganti Kerugian Materiil sebesar Rp.16.000.000.000,- dan Ganti Kerugian Im materiil sebesar Rp. 100.000.000.000,-, menurut Para Tergugat Gugatan tersebut *Prematur*, karena hingga saat ini Para Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, hingga saat ini ParaTergugat belum dapat menguasai tanah milik orang tuanya yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, saat ini Para Tergugat baru mengajukan proses permohonan eksekusi pengosongan, proses eksekusi sudah berjalan dan telah dilaksanakan 2 kali *aanmaning* yaitu pada tanggal 16 Februari 2024 dan 23 Februari 2024, dimana dalam *aanmaning* tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah hadir, saat itu *Aanmaning* dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Jepara, semua pihak diberi waktu 8 (delapan) hari untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, namun kenyataannya Penggugat tidak melaksanakan isi putusan tersebut.

Dari uraian diatas terbukti jika tanah milik Para Tergugat masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat untuk kegiatan usaha dan bisnis Pertokoan, sehingga Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus diwajibkan mengganti Kerugian adalah *Prematur* dan tidak tepat, seharusnya Gugatan A quo baru dapat diajukan jika Penggugat merasa/telah dirugikan oleh Para Tergugat, sedangkan sejak tahun 2000 hingga saat ini (2024)

Halaman 51 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



yang dirugikan adalah Para Tergugat karena tanah miliknya dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa membayar uang sewa;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah tepat dan benar Gugatan Penggugat dinyatakan *Prematur atau belum waktunya*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Para Tergugat MENOLAK dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali yang dibuat tertanggal 22 Januari 2024, dikarenakan daklil Gugatan Penggugat TIDAK BERALASAN HUKUM dan terkesan dipaksakan mengingat Perkara tentang "Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat" telah diperiksa dan diadili serta diputuskan dalam Perkara sebelumnya dan telah mempunyai kekuatan Hukum tetap sehingga seluruh dalil Gugatan Penggugat untuk DITOLAK;
2. Bahwa Para Tergugat tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat satu persatu, kecuali hal yang perlu ditanggapi, dikarenakan secara umum Para Tergugat telah MENOLAK seluruh dalil gugatan Penggugat dikarenakan TIDAK BERDASAR HUKUM dan hanya MENGULANG-ULANG Perkara sebelumnya yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat setelah dibaca, dicermati dan dipelajari ternyata secara umum dalil Gugatan tersebut sudah pernah didalilkan oleh Penggugat pada Bab Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan dalam Perkara Nomor: 19/PdtG/2020/PN.Jpa tertanggal 5 Maret 2020 dalil gugatan tersebut didalilkan kembali oleh Penggugat pada saat Penggugat membuat Memori Banding (Pembanding), Memori Kasasi (Pemohon Kasasi) maupun Memori Permohonan Peninjauan Kembali (Pemohon Peninjauan Kembali);
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat yang pernah disampaikan dalam Perkara sebelumnya tersebut kesemuanya telah diuji, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, Tingkat Banding, Tingkat Kasasi maupun Tingkat Peninjauan Kembali dengan Putusannya sebagai berikut:

AMAR PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JEPARA Nomor:

19/Pdt.G/2020/PN.Jpa, tertanggal 2 November 2020

M E N G A D I L I :

DALAM KOVENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IX dan Tergugat XII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoingghih, sekarang Jalan dan sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang Jalan Kolonel Sugiyono
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Negara, sekarang :
Sebagian Tanah HGB No. 703/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 704/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 705/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 706/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 707/Jobokuto



Sebagian Tanah HGB No.
708/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
709/Jobokuto

Sebagian Tanah HPL No.
6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
670/Jobokuto

- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoingguh,
sekarang :

Sebagian Tanah HPL No.
6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
668/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
669/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
670/Jobokuto

Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari
Almarhum UNTUNG;

1. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan perbuatan Tergugat I memasukkan Objek Sengketa sebagai Asset Pemerintah Kabupaten Jepara dan tercatat di Buku Inventris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
2. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat II membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah serta mengajukan dan atau memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan No. 6/Jobokuto yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri,

Halaman 54 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan oleh Tergugat III mendirikan dan mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, namun saat ini dikelola oleh Tergugat IV, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat IV yang mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI yang menempati dan menguasai bangunan Ruko-Ruko atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan perdagangan tanpa alas hak yang Sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri namun ditandatangani oleh Tergugat XII adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
7. Menyatakan sebagai hukum penerbitan SHGB No. 665/Kel. Jobokuto, SHGB No. 666/Kel. Jobokuto dan HGB No. 667/Kel. Jobokuto, kesemuanya atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto mengandung Kekurangan Juridis dan Cacat Administrasi sehingga dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke empat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana :



- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 226/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas 91 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 669/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 227/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 670/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 228/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama SILFIA WIJAYANTI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 700/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 202/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 143 m², atas nama AGUS ARIANTO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 203/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 110 m², atas nama T. SWARTI HANDAYANI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 110 m²,



- atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 708/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 210/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama ANDI SINGGIH, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur

Halaman 57 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Nomor: 211/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$,
atas nama WIEYONO KATEJO, terletak di Kelurahan Jobokuto,
Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto
diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur
Nomor: 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$,
atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto,
Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No.
667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang
memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta
tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan
Djobokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun
1972), maka sudah selayaknya Sertipikat Hak Guna Bangunan
atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI tersebut juga
dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum
mengikat;

9. Menghukum / memerintahkan Tergugat I untuk menghapus Objek
Sengketa dari catatan Aset milik Pemerintah Kabupaten Jepara
serta mencoret dari Buku Inventaris Dinas Koperasi dan UMKM
Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama Dinas Koperasi UMKM
Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara;
10. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk
membayar ganti kerugian uang sewa kepada Penggugat sebesar
Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun per Objek
Sengketa yang dihitung sejak tahun 2020 sampai dengan
dilaksanakannya isi Putusan ini oleh Para Tergugat;
11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI atau siapa
saja yang mendapatkan hak atas tanah Objek Sengketa serta
yang menguasai dan memanfaatkan tanah Objek Sengketa
tersebut untuk membongkar bangunan Ruko-Ruko di atas tanah
Objek Sengketa dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan
kosong kepada Penggugat, apabila perlu dengan menggunakan



bantuan aparat Kepolisian Negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai putusan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan *a quo*;
13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.601.000,00 (*empat juta enam ratus satu ribu rupiah*);

AMAR PUTUSAN PERKARA 182/Pdt/2021/PT.Smg, tanggal 27 Mei 2021

M E N G A D I L I :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II, III semula Tergugat IX, X/ Penggugat Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa tanggal 2 November 2020 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II, III semula Tergugat IX, X/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh Biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*);



AMAR PUTUSAN KASASI Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I, II dan III/Tergugat XII Tergugat IX dan Tergugat I. 1 Pemerintah Republik Indonesia CQ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara, tersebut 2. H. JOON HELMI dan Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri RI, CQ Gubernur Jawa Tengah CQ. Pemerintah Kabupaten Jepara tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 182/Pdt/2021/PT. Smg tanggal 27 Mei 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpr tanggal 2 November 2020, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

DALAM KOVENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IX dan Tergugat XII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoingghih, sekarang Jalan dan sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
 - Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang Jalan Kolonel Sugiyono



- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Negara, sekarang :
Sebagian Tanah HGB No. 703/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 704/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 705/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 706/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 707/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 708/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 709/Jobokuto
Sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 670/Jobokuto
- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoingguh, sekarang :
Sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 668/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 669/Jobokuto
Sebagian Tanah HGB No. 670/Jobokuto

Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG;

3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik



PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan perbuatan Tergugat I memasukkan Objek Sengketa sebagai Asset Pemerintah Kabupaten Jepara dan tercatat di Buku Inventris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

4. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat II membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah serta mengajukan dan atau memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan No. 6/Jobokuto yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri, namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat III mendirikan dan mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, namun saat ini dikelola oleh Tergugat IV, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat IV yang mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
7. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI yang menempati dan menguasai bangunan Ruko-Ruko atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan perdagangan tanpa alas hak yang Sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
8. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani

Halaman 62 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



oleh Menteri namun ditandatangani oleh Tergugat XII adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

9. Menyatakan sebagai hukum penerbitan SHGB No. 665/Kel. Jobokuto, SHGB No. 666/Kel. Jobokuto dan HGB No. 667/Kel. Jobokuto, kesemuanya atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto mengandung Kekurangan Juridis dan Cacat Administrasi sehingga dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

10. Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke empat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 226/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas 91 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 669/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 227/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 670/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 228/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama SILFIA WIJAYANTI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 700/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 202/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 143 m²,



- atas nama AGUS ARIANTO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 203/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama T. SWARTI HANDAYANI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.



- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 708/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 210/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama ANDI SINGGIH, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 211/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama WIEYONO KATEJO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah; Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djokokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972), dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Menghukum / memerintahkan Tergugat I untuk menghapus Objek Sengketa dari catatan Aset milik Pemerintah Kabupaten Jepara serta mencoret dari Buku Inventaris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara;
12. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XI atau siapa saja yang mendapatkan Hak atas tanah Objek sengketa serta yang

Halaman 65 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



mengusai dan memanfaatkan tanah objek sengketa tersebut untuk membongkar bangunan Ruko-ruko diatas tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat, apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat Kepolisian Negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan a quo;
14. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
15. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Pemohon Kasasi I, II dan III / Tergugat XII, Tergugat IX dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan, yang dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Menolak Permohonan Peninjauan Kembali : I. H. JOON HELMI, II. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA TENGAH cq KANTOR PERTANAHAN JEPARA dan III. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA cq GUBERNUR PROVINSI JAWA TENGAH cq PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA, tersebut;



2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III untuk membayar biaya perkara, pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa dengan adanya Putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG dan Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke empat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan (*diantaranya tanah ilik Penggugat yang disengketakan dalam Perkara A quo yaitu SHGB No. 702, SHGB No. 703, SHGB No. 704, SHGB No. 705, SHGB No. 706, SHGB 707 dan SHGB No. 711 kesemuanya a/n Joon Helmi*) Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972), dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka dengan adanya amar putusan tersebut Permasalahan "SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN PENGGUGAT" dan tanah milik orang tua Para Tergugat yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto Luas tanah $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG sudah selesai dan telah Berkekuatan Hukum Tetap, sehingga sudah layak dan tepat Gugatan Penggugat untuk DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA;
6. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor Halaman 67 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP yang salah satu amarnya menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG dan Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke empat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan (*diantaranya tanah milik Penggugat yang disengketakan dalam Perkara A quo yaitu SHGB No. 702, SHGB No. 703, SHGB No. 704, SHGB No. 705, SHGB No. 706, SHGB 707 dan SHGB No. 711 kesemuanya a/n Joon Helmi*) Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972), dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka Para Tergugat yang mengaku dan mengkalim tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara adalah milik Bapak UNTUNG bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu sudah selayaknya gugatan Penggugat *angka B 6* untuk DITOLAK atau setidaknya-tidaknya untuk TIDAK DAPAT DITERIMA;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan ganti Rugi terhadap tanah milik Bpk Untung yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, terbukti dalam Persidangan perkara yang telah diputus Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21
Halaman 68 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 baik Penggugat maupun Turut Tergugat I TIDAK PERNAH MAMPU MEMBUKTIKAN jik tanah milik orang tua Para Tergugat seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG sudah mendapatkan Ganti Rugi dari Turut Tergugat I baik berupa Ganti Rugi Pengganti tanah maupun ganti rugi berupa uang, oleh karena itu Gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya ganti rugi terhadap tanah milik Bpk Untung yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara adalah TIDAK TERBUKTI, untuk dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan tentang ganti rugi tanah milik Bpk Untung harus DITOLAK atau setidaknya untuk TIDAK DAPAT DITERIMA;

8. Bahwa Para Tergugat Menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Melawan Hukum sehubungan dengan adanya dugaan Tindakan Manipulasi fakta/data yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam pengajuan Gugatan di Pengadilan Negeri Jepara, dlilil Gugatan Penggugat ini Mengada-ada dan terlihat sekali Kuasa Hukum Penggugat Tidak memahami dan mengerti tentang Gugatn Para Tergugat dalam Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 yang telah Berkecutan Hukum Tetap, dalm Perkara tersebut khususnya dalam Pengadilan Tingkat Pertama bukti yang diajukan oleh Para Tergugat perihal tanah milik orang tua Para Tergugat yang pada pokoknya adanya tumpang tindih dengan 14 belas SHGB yang 7 diantaranya milik Penggugat, dalam putusannya keempat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan (diantaranya tanah milik Penggugat yang disengketakan dalam Perkara A
- Halaman 69 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



quo yaitu SHGB No. 702, SHGB No. 703, SHGB No. 704, SHGB No. 705, SHGB No. 706, SHGB 707 dan SHGB No. 711 kesemuanya a/n Joon Helmi) Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972) dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dalam fakta persidangan Bukti Surat yng ditunjukkan dan diserahkan dalam Persidangan adalah Bukti Sertifikat Asli dan belum ada perubahan apapun juga dan masih atas nama UNTUNG yaitu Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, bukti tersebut DIAKUI KEBENARANNYA oleh Mjelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri Jepara dan dibenarkan juga oleh Pengadilan Tinggi Semarang hingga tingkat Peninjauan Kembali, dari Fakta tersebut dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Melawan Hukum sehubungan dengan adanya dugaan Tindakan Manipulasi fakta/data yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam pengajuan Gugatan di Pengadilan Negeri Jepara untuk DITOLAK atau setidaknya tidaknya DIKESAMPINGKAN;

9. Bahwa tentang batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa (*Para Tergugat Perkara a quo*) telah diakui kebenarannya dan tidak ada yang DITOLAK oleh Pihak-pihak yang hadir dalam sidang Pemeriksaan ditempat yang dilaksanakan pada pada hari jumat tanggal 1 Oktober 2020, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (*perkara terdahulu*) terhadap tanah objek sengketa, terhadap penunjukan lokasi tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh pehak Penggugat,

Halaman 70 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



para pihak yang hadir mengikuti persidangan Pemeriksaan Setempat dilokasi obyek sengketa tidak keberatan dengan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk Penggugat (*Para Tergugat Perkara a quo*), dalam hal ini para pihak telah membenarkan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh pihak Penggugat tersebut, sehingga letak obyek sengketa telah jelas dan terang ada dilokasi saat dilaksanakan Persidangan Pemeriksaan Setempat diwilayah Obyek sengketa, sedangkan terhadap batas-batasnya telah terjadi perubahan dan pada saat dilaksanakan Persidangan Pemeriksaan Setempat batas-batas yang disebut Penggugat (*Para Tergugat Perkara a quo*) dalam posita gugatannya *angka 3* TIDAK DIBANTAH oleh para pihak yang menghadiri Persidangan Pemeriksaan Setempat, dari fakta tersebut telah jelas dan terang tentang letak, luas dan batas Obyek sengketa tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto a/n UNTUNG, Pertimbangan Majelis hakim yang disebut dalam Memori banding Para Pembanding *angka 16 dan 17* adalah sudah benar dan tepat, oleh karena itu dalil Gugatn Penggugat perkara a quo yang mendalilkan tentang batas tanah milik orang tua Para Tergugat dengan Obyek Tanah milik Turut Tergugat I harus DITOLAK atau setidaknya DIKESAMPINGKAN;

10. Bahwa Para Tergugat MENOLAK keseluruhan dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak pernah mengungkapkan Fakta yang sebenarnya sehubungan dengan tanah dalam SHM No. 75/1972 yang dalilkan bukan lagi merupakan milik dari Para Tergugat, dalam Perkara A quo Para Terguat akan membuktikan jika yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum

Halaman 71 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



UNTUNG milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG, kami *mensomier* kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, apabila Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat *huruf D* untuk DITOLAK atau setidaknya DIKESAMPINGKAN, karena tidak berdasar hukum dan hanya mengada-ada;

11. Bahwa Para Tergugat MENOLAK keseluruhan dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Tindakan Para Tergugat bertentangan dengan tindakan dari Untung (orang tua Para Tergugat) yang telah menyerahkan tanahnya kepada Negara dengan mendapatkan ganti kerugian sehingga Para Tergugat tidak lagi memiliki Hak untuk menguasai obyek tanah dalam SHGB No. 75/172, dalil gugatan Penggugat ini sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum dari mana Penggugat dapat mendlilkan tanah milik Bpk Untung telah diserahkan kepada Negara dengan telah mendapatkan ganti rugi, sebagaimana Jawaban Para Tergugat angka 7 diatas, jika Turut Tergugat I dalam perkara terdahulu mampu telah terbukti tidak mampu membuktikan pernah mengganti tanah milik Bpk. Untung yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, Para Tergugat *mensomier* kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, apabila Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat *huruf E* seluruhnya haruslah DITOLAK atau setidaknya DIKESAMPINGKAN, karena tidak berdasar hukum dan hanya mengada-ada;

12. Bahwa, Para Tergugat MENOLAK keseluruhan dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan dengan terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Tergugat Berkewajiban untuk membeikan ganti kerugian



kepada Penggugat, dalil Gugatan ini sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum dikarenakan Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat, bahkan Penggugatlah yang merugikan Para Tergugat dikarenakan selama 24 tahun tanah milik orang tua Para Tergugat dikuasai tanpa alas hak yang sah, hingga saat ini Penggugat dengan Melawan Hukum menguasai dan memanfaatkan tanah milik orang tua Para Tergugat, dari mana dasarnya Penggugat meminta ganti kerugian Materiil dan Imateriil Rp. 116.000.000.000,- (seratus enam belas milyar) perhitungannya bagaimana, ini bukti Penggugat salah kaprah dan tidak sadar diri, Penggugat yang menguasai dan menikmati tanah milik orang tua Para Tergugat tetapi Penggugat yang minta Ganti Kerugian, ini benar-benar dalil gugatan yang memermalukan diri Penggugat dan terlihat jelas bentuk Arogansinya Penggugat kepada Para Tergugat, Para Tergugat *mensomier* kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, apabila tidak dapat membuktikan Kerugian Penggugat baik secara materiil maupun imateriil, maka dalil Gugatan Penggugat haruslah DITOLAK, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 525/Sip/1973, tertanggal 17 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa "*Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dibuktikan*" oleh karena itu *petitum angka 7* harus DITOLAK;

13. Bahwa Para Tergugat MENOLAK keseluruhan dalil Gugatan Penggugat huruf G, H, I dan J karena dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, hanya mengada-ada dan terkesan hanya ingin membuaskan dan membuat senang Penggugat Prinsipnya, karena dalil Gugatan Penggugat tersebut tidak didukung adanya fakta/data atau bukti jika Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sehingga harus dihukum sebagaimana dalil gugatan huruf G, H, I dan J, oleh karena itu sudah tepat dan benar dalil Gugatan Penggugat huruf G, H, I dan J serta *Petitum angka 8*,
Halaman 73 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



9, 10 serta dalam Provisi haruslah DITOLAK atau setidaknya tidaknya DIKESAMPINGKAN;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Para Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai PARA PENGUGAT REKONPENSI dalam gugatan Rekonsensi, sedangkan Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI dalam gugatan Rekonsensi;
2. Bahwa semua alasan-alasan yang termuat dalam Bab Eksepsi dan Bab Konpensi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Rekonsensi ini;
3. Bahwa dahulu di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah hidup pasangan suami isteri yang bernama Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatiningtyas alias Ekowatiningtijas;
4. Bahwa dalam perkawinan antara Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dengan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatiningtyas alias Ekowatiningtijas telah dikaruniai 6 (enam) orang anak dalam Perkara Rekonsensi disebut Para Penggugat Rekonsensi, masing-masing bernama :
 - a. Tanto Riyanto alias Tanto Rijanto (meninggal dunia);
 - b. Tanto Kijanto;
 - c. Tanto Harijanto;
 - d. Tanto Santoso;
 - e. Tanti Handajani;
 - f. Tanto Sanusi;
5. Bahwa Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG telah meninggal dunia pada tahun 2009 dan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatiningtyas alias Ekowatiningtijas meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2019, selain meninggalkan ahli waris (Para Penggugat Rekonsensi) sebagaimana tersebut di atas, Tan Oen Toeng alias UNTUNG juga meninggalkan harta warisan berupa :

Halaman 74 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, Gambar Situasi No. 294/1972 tertanggal 5-8-1972, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoingjih, sekarang Jalan dan sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang Jalan Kolonel Sugiyono
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Negara, sekarang :
 - Sebagian Tanah HGB No. 703/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 704/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 705/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 706/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 707/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 708/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 709/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
 - Sebagian Tanah HGB No. 670/Jobokuto
- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoingjih, sekarang :



Sebagian	Tanah	HPL	No.
6/Jobokuto			
Sebagian	Tanah	HGB	No.
668/Jobokuto			
Sebagian	Tanah	HGB	No.
669/Jobokuto			
Sebagian	Tanah	HGB	No.
670/Jobokuto			

Selanjutnya tanah peninggalan alm Bp. Untung tersebut diatas dalam Bab Rekonvensi disebut TANAH MILIK PARA PENGGUGAT REKONVENSI;

6. Bahwa Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi hingga saat ini masih terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG dimana Sertipikat Hak Milik *a quo* adalah bukti yang sah secara hukum, Tanah peninggalan Alm Bp. Untung adalah Sah Milik Para Penggugat Rekonvensi, hal ini sebagaimana ketentuan perundang-undangan dalam :

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

"Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6".

Ketentuan Umum Bab I Pasal 1 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah angka 20 menyebutkan :

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :



“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, ...”;

Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan :

“Suatu Akta Otentik memberikan diantara Para Pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”;

7. Bahwa secara Melawan Hukum sebagian Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi seluas 682 m² dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2000 dan selanjutnya oleh KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA diterbitkan 7 (tujuh) SHGB kesemua SHGB atas nama Tergugat Rekonvensi (JOON HELMI/HAJI JOON HELMI), yaitu SHGB No. 702 luas 110 m², SHGB No. 703 luas 143 m², SHGB No. 704 luas 83 m², SHGB No. 705 luas 83 m², SHGB No. 706 luas 83 m², SHGB No. 707 luas 83 m², dan SHGB No. 711 luas 97 m²,
8. Bahwa Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, Gambar Situasi No. 294/1972 tertanggal 5-8-1972, seluas ± 2.500 m² atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972 adalah SAH MILIK PARA PENGGUGAT REKONENSI hal ini berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 yang telah Berkeputusan Hukum Tetap, telah terbukti dalam amarnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 yang yang berbunyi :

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I, II dan III/Tergugat XII Tergugat IX dan Tergugat I. 1 Pemerintah
Halaman 77 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Republik Indonesia CQ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara, tersebut 2. H. JOON HELMI dan Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri RI, CQ Gubernur Jawa Tengah CQ. Pemerintah Kabupaten Jepara tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 182/Pdt/2021/PT. Smg tanggal 27 Mei 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpr tanggal 2 November 2020, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

DALAM KOVENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IX dan Tergugat XII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoinggih, sekarang Jalan dan sebagian Tanah HPL No. 6/Jobokuto
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang Jalan Kolonel Sugiyono
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Negara, sekarang :
Sebagian Tanah HGB No. 703/Jobokuto



Sebagian Tanah HGB No.
704/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
705/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
706/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
707/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
708/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
709/Jobokuto

Sebagian Tanah HPL No.
6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
670/Jobokuto

- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Tirtoinggih,
sekarang :

Sebagian Tanah HPL No.
6/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
668/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
669/Jobokuto

Sebagian Tanah HGB No.
670/Jobokuto

Adalah milik Sah Bapak Untung dan atau Para ahli waris dari
Almarhum UNTUNG;

3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I yang telah
mengklaim / mengakui Objek Sengketasebagai Aset milik
PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan perbuatan Tergugat I
memasukkan Objek Sengketa sebagai Asset Pemerintah
Kabupaten Jepara dan tercatat di Buku Inventris Dinas
Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama
Halaman 79 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);

4. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat II membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah serta mengajukan dan atau memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan No. 6/Jobokuto yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri, namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat III mendirikan dan mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, namun saat ini dikelola oleh Tergugat IV, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
6. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat IV yang mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
7. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI yang menempati dan menguasai bangunan Ruko-Ruko atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan perdagangan tanpa alas hak yang Sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
8. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri namun ditandatangani oleh



Tergugat XII adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad);

9. *Menyatakan sebagai hukum penerbitan SHGB No. 665/Kel. Jobokuto, SHGB No. 666/Kel. Jobokuto dan HGB No. 667/Kel. Jobokuto, kesemuanya atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto mengandung Kekurangan Juridis dan Cacat Administrasi sehingga dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;*
10. *Menyatakan sebagai hukum penerbitan keempat belas Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana :*
 - a. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 226/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas 91 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;*
 - b. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 669/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 227/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEPARA ARTHA BERKEDUDUKAN DI JEPARA, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;*
 - c. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 670/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 228/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 70 m², atas nama SILFIA WIJAYANTI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;*
 - d. *Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 700/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 202/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 143 m²,*



- atas nama AGUS ARIANTO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 203/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama T. SWARTI HANDAYANI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 206/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.



- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 708/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 210/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, atas nama ANDI SINGGIH, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 211/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama WIEYONO KATEJO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$, atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan kecacatan administrasi serta tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djokokuto yang telah diterbitkan terlebih dahulu (sejak tahun 1972), dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Menghukum / memerintahkan Tergugat I untuk menghapus Objek Sengketa dari catatan Aset milik Pemerintah Kabupaten Jepara serta mencoret dari Buku Inventaris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara saat ini bernama Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara;
12. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XI atau siapa saja yang mendapatkan Hak atas tanah Objek sengketa serta yang
- Halaman 83 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



mengusai dan memanfaatkan tanah objek sengketa tersebut untuk membongkar bangunan Ruko-ruko diatas tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat, apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat Kepolisian Negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan a quo;
14. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
15. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Pemohon Kasasi I, II dan III / Tergugat XII, Tergugat IX dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan, yang dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Putusan Kasasi tersebut dikuatkan oleh Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor: 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023;

- 4 Bahwa Berdasarkan keputusan Kasasi Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 yang dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023, Para Penggugat Rekonvensi (*diwakili Tanto Santoso*) memberikan Somasi kepada Tergugat Rekonvensi agar segera mengkosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan dan terkesan mengabaikan Somasi yang diberikan oleh Para Penggugat Rekonvensi (*diwakili Tanto Santoso*), terbukti Tergugat

Halaman 84 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Rekonvensi masih menguasai memanfaatkan dan menggugurkan Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi untuk usaha Perdagangan / Mall;

5 Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengabaikan Putusan Mahkamah Agung dan menguasai tanpa alas Hak yang sah sebagian tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas $\pm 682 \text{ m}^2$ selama 24 (*dua puluh empat*) Tahun sangat Merugikan Para Penggugat Rekonvensi, perbuatan yang merugikan seseorang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, untuk itu Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk Menyatakan Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatigedaad*);

6 Bahwa menurut hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian di atas, melahirkan hak bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi (vide Pasal 1365 KUHPerdata);

7 Bahwa kerugian-kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas $\pm 682 \text{ m}^2$, maka Para Penggugat Rekonvensi selaku Pemilik tanah peninggalan alm Bp. Untung mengalami Kerugian selama 24 (*dua puluh empat*) tahun tidak dapat memanfaatkan tanah yang seharusnya dapat dimanfaatkan dan menghasilkan uang, jika tanah seluas $\pm 682 \text{ m}^2$ disewakan akan dapat menghasilkan uang sebesar Rp. 200.000.000,-/tahunnya, harga

Halaman 85 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



tersbeut dihitung rata-rata pertahunnya sejak tahun 2000 s/d 2024, nilai harga sewa tersebut lebih rendah jika diperhitungkan dari harga pasar yang sebenarnya jika diperhitungkan Kerugian Para Penggugat Rekonvensi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 4.800.000.000,- (*empat miliar delapan ratus juta rupiah*);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, mengalami konflik yang berkepanjangan serta Para Penggugat Rekonvensi secara pribadi merasa tertekan, stress, jatuh nama baik pribadi maupun keluarga akibat adanya perkara ini, yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*);

8 Bahwa dengan demikian patutlah apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi berupa ganti rugi materiil dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 9.800.000.000,- (*sembilan milyar delapan ratus juta rupiah*) secara kontan dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9 Bahwa untuk menjamin isi Putusan Gugatan Rekonvensi ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi serta untuk mencegah pelaksanaan putusan menjadi sia-sia (*illusoir*), maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menetapkan Aset berupa Barang Bergerak dan/atau Tidak Bergerak milik Tergugat Rekonvensi untuk ditetapkan sebagai barang Jaminan guna melaksanakan isi putusan Gugatan Rekonvensi ini, aset Tergugat Rekonvensi yang dijadikan sebagai Jaminan untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi, antara lain:

- Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Salam raya No. 78, RT 007/RW.003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon jeruk, Jakrta Barat, DKI Jakarta;

Halaman 86 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



- Aset-aset lainnya milik Tergugat Rekonvensi;

Apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan asetnya secara sukarela, Para Penggugat Rekonvensi dapat menjual melalui lelang terbuka di Pengadilan Negeri wilayah hukum Obyek Jaminan Tergugat Rekonvensi;

- 10 Bahwa Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Tergugat Tergugat Rekonvensi dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan semua Eksepsi Para Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENS

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi yang mengabaikan Putusan Mahkamah Agung dan menguasai sebagian tanah milik Para

Halaman 87 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Penggugat Rekonvensi seluas $\pm 682 \text{ m}^2$ selama 24 (*dua puluh empat*) Tahun secara melawan Hukum dan tanpa alas Hak yang sah adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatigedaad*);

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi berupa ganti rugi materiil dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 9.800.000.000,- (*sembilan milyar delapan ratus juta rupiah*) secara kontan dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Aset berupa Barang Bergerak dan/atau Tidak Bergerak milik Tergugat Rekonvensi selanjutnya digunakan sebagai barang Jaminan guna melaksanakan isi putusan Gugatan Rekonvensi ini, aset Tergugat Rekonvensi yang dijadikan sebagai Jaminan untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi, antara lain:
 - Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Salam raya No. 78, RT 007/RW.003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon jeruk, Jakrta Barat, DKI Jakarta;
 - Aset-aset lainnya milik Tergugat Rekonvensi;Apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan asetnya secara sukarela, Para Penggugat Rekonvensi dapat menjual melalui lelang terbuka di Pengadilan Negeri wilayah hukum Obyek Jaminan Tergugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

A t a u

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban, secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara ini menyampaikan Jawaban berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan berdasarkan Peraturan –peraturan di bidang Pertanahan;
2. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Jobokuto terbit tanggal 30 November 1998, seluas $\pm 7.555 \text{ m}^2$, tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II dan diatas tanah hak pengelolaan tersebut telah diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara No 4-550.2-11.13-2000 tanggal 16-05-2000, No 5-550.2-11.13-2000 tanggal 16-05-2000 dan No 6-550.2-11.13-2000 tanggal 16-05-2000;
3. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 702/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 110 \text{ m}^2$, tercatat pemilik terakhir atas nama Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 68/2016 tertanggal 3-5-2016 dibuat dihadapan PPAT Debby Ekowati, SH.,M.Kn;
4. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 703/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 143 \text{ m}^2$, tercatat pemilik terakhir atas nama Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 178/2015 tertanggal 11-12-2015 dibuat dihadapan PPAT Debby Ekowati, SH.,M.Kn;
5. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 704/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, tercatat pemilik terakhir atas nama Haji Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 54/27/JPR/2001 tertanggal 23-4-2001 dibuat dihadapan PPAT Mohamad Dahlan Kosim, SH;
6. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 705/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, tercatat pemilik terakhir atas nama Haji Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No.



55/28/JPR/2001 tertanggal 23-4-2001 dibuat dihadapan PPAT
Mohamad Dahlan Kosim, SH;

7. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor
706/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, tercatat pemilik
terakhir atas nama Haji Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No.
56/29/JPR/2001 tertanggal 23-4-2001 dibuat dihadapan PPAT
Mohamad Dahlan Kosim, SH;

8. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor
707/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 83 \text{ m}^2$, tercatat pemilik
terakhir atas nama Haji Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No.
856/197/JPR/2001 tertanggal 8-10-2001 dibuat dihadapan PPAT
Darmawan Setijanto, SH;

9. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor
711/Jobokuto terbit tanggal 15-8-2000, seluas $\pm 97 \text{ m}^2$, tercatat pemilik
terakhir atas nama Haji Joon Helmi berdasarkan Akta Jual Beli No.
53/26/JPR/2001 tertanggal 23-04-2001 dibuat dihadapan PPAT
Mohamad Dahlan Kosim, SH;

10. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam melaksanakan
proses pendaftaran dan peralihan Hak adalah sudah sesuai dengan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Turut Tergugat II mohon
kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili dan
memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini
sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan dari penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet
onvankelijke verklraad*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam
perkara ini;

Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain mohon dijatuhkan
putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara elektronik
melalui Sistem Informasi Pengadilan sedangkan Para Tergugat dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat dalam persidangan telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang telah diberi tanda berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1A;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1B;
3. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1C;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1D;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1E;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1F;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1G;
8. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 68/2016, selanjutnya diberi tanda P-2A;
9. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 178/2015, selanjutnya diberi tanda P-2B;
10. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 856/197/Jpr/2001, selanjutnya diberi tanda P-2C;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 54/27/JPR/2001, selanjutnya diberi tanda P-2D;
12. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 55/28/JPR/2001, selanjutnya diberi tanda P-2E;
13. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 56/29/JPR/2001, selanjutnya diberi tanda P-2F;
14. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 53/26/JPR/2001, selanjutnya diberi tanda P-2G;
15. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-3;
16. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 71/Pdt.G/2016/PN Jpa, tanggal 23 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda P-4;
17. Fotocopy dari fotocopy Peta lokasi tanah asset milik Pemerintah Daerah Jepara, selanjutnya diberi tanda P-5;
18. Fotocopy dari fotocopy Memori Peninjauan Kembali Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-6;
19. Fotocopy dari asli Surat Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah Nomor : B/MP.01.02/239-33.20/V/2024 tanggal 27 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda P-7;
20. Fotocopy dari asli Surat Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Jepara Nomor: 591.2/120/2000 tanggal 5 Februari 2000 kepada Bupati Jepara perihal SK penunjukan kapling di Tanah Relokasi Pemukiman Kelurahan Bulu dan Kauman Tahap IV dan Lampirannya, selanjutnya diberi tanda P-8;
21. Fotocopy dari asli Rekomendasi Bupati Jepara Nomor : 590/00736 tanggal 19 Februari 2000 tentang pemberian ijin Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara yang terletak di Kelurahan Bulu dan Kauman, Kecamatan Jepara, Kabupaten jepara dan Lampirannya, selanjutnya diberi tanda P-9;
22. Foto rumah Untung (Orang tua para Tergugat) yang telah diberi ganti rugi dan telah diberikan izin mengajukan Permohonan Hak Milik atas Tanah

Halaman 92 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara oleh Pemerintah Kabupaten Jepara yang berlokasi di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara, selanjutnya diberi tanda P-10;

23. Fotocopy dari fotocopy Daftar asset lain-lain Tanah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabuapten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-11;

seluruh fotocopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-1A sampai dengan P-6 dan P-11 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah dipersidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Hanjuri Eko Priyo;

- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Kauman RT5, RW4 sejak tahun 1986;
- Bahwa saksi termasuk salah satu orang yang terkena relokasi dan mendapat ganti rugi pada tahun sekitar tahun 1996 atau tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 1981 ditanah obyek sengketa telah terdapat terminal karen saksi datang ke Jepara Tahun 1985;
- Bahwa daerah Demaan dan daerah Kauman dalam satu wilayah kecamatan yaitu kecamatan Jepara;
- Bahwa dahulu saksi bisa menempati tanah Negara dengan cara membeli kepada Pemda Jepara, dengan cara mencicil dan membayar melalui Bank BPD Jateng;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Untung dan benar rumahnya sesuai gambar yang ditunjukkan tersebut;

Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Agus Arianto;

- Bahwa saksi bekerja sebagai pedagang di Jalan Kolonel Sugiono di depan Duta Mode;



- Bahwa saksi mempunyai ruko yang berada di lokasi bekas terminal Jobokuto yang di belikan Ayah saksi pada tahun 2000, yang dibeli dari developer PT Kusuma, untuk proses pembelian dilakukan melalui Notaris;
- Bahwa sejak membeli ruko tersebut maka tidak ada yang protes atau keberatan mengenai kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa ruko yang saksi beli telah memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun karena dibangun di atas tanah Negara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perkara gugatan yang pernah dilakukan pada tahun 2000;
- Bahwa sebelum jadi ruko, tanah obyek sengketa dahulu adalah bekas terminal;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Untung sewaktu saksi kecil karena rumah saksi dan rumah pak Untung sejalur;
- Bahwa di obyek sengketa ada beberapa Pihak yang membangun yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Jepara membangun terminal, kemudian dibangun Kios oleh orang Madiun dan dibangun ruko oleh Developer;

Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Mauzar;

- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari pengembang PT. WIJAYA KARYA;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa tanah yang berdiri bangunan Duta Mode milik pemda yang diberi Hak Guna Bangunan;
- Bahwa sejak tahun 1999 tidak ada yang keberatan terhadap bangunan tersebut;
- Bahwa jumlah ruko yang berada di tanah bekas terminal lama tersebut terdiri 12 (dua belas) ruko, Duta Mode memiliki 7 (tujuh) ruko;
- Bahwa saksi pernah mendapat informasi dari Pak Helmi (Penggugat) bahwa Duta Mode akan dieksekusi oleh Pengadilan;

Halaman 94 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



- Bahwa saksi melihat pada saat sidang pemeriksaan setempat di Duta Mode dan pada saat itu para pihak menunjukkan batas-batas obyek perkara;
 - Bahwa Batas-batas objek sengketa dalam perkara ini berbeda dengan perkara sebelumnya karena batas-batas perkara sebelumnya lebih luas dari pada perkara ini, namun obyeknya yaitu dilahan Duta Mode;
- Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Sutiyono;

- Bahwa saksi bekerja sebagai di Kelurahan Bulu, Kecamatan Jepara sejak tahun 2015 menjadi sekretaris Lurah dan kemudian menjadi Lurah Bulu sejak tahun 2024;
 - Bahwa Terkait peristiwa relokasi saksi tidak tahu karena saat itu saksi belum bertugas di wilayah Kelurahan Bulu, namun saksi hanya mengetahui terkait tanah Rekomendasi untuk penggantian rugi;
 - Bahwa sebagian besar tanah di wilayah kelurahan Bulu adalah tanah rekomendasi / tanah milik Negara, jadi dahulu sebagian besar tanah di wilayah Bulu adalah tanah rawa-rawa karena dekat dengan laut, kemudian dijadikan tanah Rekomendasi yang bisa dimohonkan untuk menjadi Hak Milik melalui ijin kepada Bupati dan sebagian besar tanah-tanah rekomendasi tersebut sudah dimohonkan untuk menjadi Hak Milik;
 - Bahwa Tanah rekomendasi adalah tanah Negara yang awalnya berupa rawa-rawa, lambiran laut, dahulu tanah tersebut merupakan tanah Negara yang tidak masuk dalam daftar Letter C;
 - Bahwa wilayah Jobokuto merupakan Kelurahan tersendiri di kecamatan Jepara, sebagaimana kelurahan Bulu;
 - Bahwa bangunan Duta Mode berada di wilayah Kelurahan Jobokuto;
- Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut Para Tergugat dalam persidangan telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang telah diberi tanda berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah, Nomor: Sk.IA.II/71/HM/72, tertanggal 28 Juni 1972, selanjutnya diberi tanda T-1;
 2. Fotocopy dari fotocopy Surat tanda setoran, tertanggal 24 Juli 1972, selanjutnya diberi tanda T-2;
 3. Fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972, Gambar Situasi No. 294/1972 tanggal 5-8-1972, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, yang terletak di Desa Djobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda T-3;
 4. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 489/2016 tertanggal 25 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda T-4;
 5. Fotocopy dari asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa tanggal 2 November 2020, selanjutnya diberi tanda T-5;
 6. Fotocopi dari asli Salinan Putusan PT Semarang Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021, selanjutnya diberi tanda T-6;
 7. Fotocopi dari asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T-7;
 8. Fotocopi dari asli Salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda T-8;
- seluruh fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T-1 sampai dengan T-2 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Tergugat juga mengajukan saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



1. Muh Jaminur;

- Bahwa saksi tinggal di Jobokuto sejak lahir tahun 1963;
- Bahwa saksi kenal Pak Untung, karena tetangga Pak Untung, rumah berada disebelah timur Pak Untung dengan jarak 1 rumah dengan pak Untung;
- Bahwa Pak Untung mempunyai tanah sawah di Jobokuto yang lokasinya berada dibelakang rumah saksi dahulu;
- Bahwa batas-batas tanah dahulu tersebut sebelah Utara: Tanah Tirta Inggih, sebelah Timur: tanah Negara, yang didirikan perumahan, sebelah Selatan: tanah Negara, Sebelah Barat: tanah Tirta Inggih;
- Bahwa batas-batas tanah sekarang tersebut batas sebelah Utara: warung Gudeg, sebelah Timur: sekarang menjadi jalan raya, sebelah Selatan: pertokoan, sebelah Barat: Bak Sampah;
- Bahwa batas selatan tanah sawah Pak Untung, sekarang dijadikan jalan raya, dahulu saksi tinggal disebelah timur terminal lama setelah digusur direlokasi ke sebelah barat terminal lama;
- Bahwa foto rumah tersebut milik Pak Untung yang berada di Kelurahan Bulu namun Pak Untung sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa toko Duta Mode berdiri di atas tanah Pak Untung;
- Bahwa lokasi rumah saksi menjadi terminal lama sekitar tahun 1979 yang dibangun oleh Pemerintah Daerah Jepara;
- Bahwa hamper semua warga sekitar yang terkena pengusuran mendapatkan tanah relokasi;
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan sebagai saksi dalam permasalahan ini pada persidangan sebelumnya sekitar tahun 2021, perihal tanah Pak Untung yang sekarang menjadi bangunan toko Duta Mode;

Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Heru Wibowo;

- Bahwa saksi mengenal Pak Untung saat ada sosialisasi partai pada tahun 1977;



- Bahwa lokasi rumah saksi berjarak sekitar 700 meter dari rumah Pak Untung;
- Bahwa tanah sawah pak Untung memiliki batas Utara : gudang kapuk/tanah Tirto Inggih, batas selatan: tanah Negara, batas barat: tanah Tirto Inggih, Sebelah timur: perumahan/tanah Negara;
- Bahwa tanah tersebut sekarang memiliki, batas Utara : jalan kecil, warung Gudeg, batas selatan: gang ciut dengan panjang sekitar 7 sampai 8 meter, batas barat: bak sampah, sebelah timur: jalan;
- Bahwa lokasi sawah Pak Untung menjadi terminal lama dan kemudian menjadi bangunan toko Duta Mode;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya sekitar tahun 2021;
- Bahwa setelah terkena pengusuran Pak Untung pindah ke tempat adiknya, kemudian pindah ke Kelurahan Ujungbatu, kemudian pindah ke kelurahan Bulu;
- Bahwa tidak ada warga sekitar yang keberatan dengan pengusuran tersebut;

Atas keterangan saksi di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut Turut Tergugat I dalam persidangan telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang telah diberi tanda berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6, atas nama pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara, tanggal 30 November 1998, selanjutnya diberi tanda T.T.I-1; fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut Turut Tergugat II dalam persidangan telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang telah diberi tanda berupa:

1. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 6 Jobokuto, atas nama pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara, selanjutnya diberi tanda T.T.II-1;
2. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 702 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-2;
3. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 703 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-3;
4. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 704 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-4;
5. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 705 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-5;
6. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 706 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-6;
7. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 707 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-7;
8. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 711 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-8;
9. Fotocopi dari asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabuapten Jepara Nomor : 729/600/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda T.T.II-9;

fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan seluruhnya dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, pada hari Senin, tanggal 3 Juni 2024, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:
Kuasa Penggugat menyatakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, meliputi:
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 110 M2;
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 143 M2;
 3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 83 M2;
 4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 83 M2;
 5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 83 M2;
 6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 83 M2;
 7. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 97 M2;
- Bahwa objek sengketa tersebut dengan batas masing-masing sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara : Berbatas dengan Toko Elektronik “Sanjaya”;
 - b. Sebelah Selatan : Jalan/ lahan tempat parkir kendaraan;
 - c. Sebelah Barat : Jalan/ Mushola;
 - d. Sebelah Timur : Jalan Kolonel Sugiyono;
- Bahwa objek sengketa sejak tahun 1999 sampai dengan saat ini dikuasai oleh H. Joon Helmi (Penggugat) yang di atasnya berdiri bangunan Toko “Duta Mode”;

Kuasa Para Tergugat menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa objek sengketa perkara *a quo* merupakan sebagian atau masuk ke dalam obyek sengketa dalam perkara yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Turut Tergugat I menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa obyek sengketa saat ini masih berstatus Milik Negara;

Kuasa Turut Tergugat II menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa obyek sengketa seperti yang dikatakan Kuasa Tergugat berada di Sertifikat Hak Milik no. 75/Jobokuto perlu di data ulang mengingat Sertifikat tersebut terbit sudah lama sekitar tahun 1972;

Lurah Jobokuto menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa tidak mengetahui dengan jelas mengenai permasalahan mengenai obyek sengketa ini, mengingat baru saja menjadi Lurah Jobokuto;

dan untuk lengkapnya sebagaimana lengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 15 Juli 2024, secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Halaman 101 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam permohonan provisinya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menangguhkan proses eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No. 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 182/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 21 April 2021 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G./2020/PN Jpa, tanggal 2 November 2020 sampai Gugatan perkara *a-quo* telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat suatu permohonan provisi harus memenuhi persyaratan formil yaitu harus memuat dasar atau alasan permintaan provisi, memuat tindakan sementara yang harus diputuskan dan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat maka menurut Majelis Hakim permohonan provisi tersebut perlu pembuktian lebih lanjut untuk menentukan apakah proses eksekusi tersebut adalah benar adanya, dengan demikian permohonan provisi tersebut sudah masuk dalam wilayah pokok perkara maka permohonan Provisi Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;
 - Bahwa ketujuh Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat yaitu:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 110 M2;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 143 M2;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran ± 83 M2;



- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran \pm 83 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran \pm 83 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran \pm 83 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711/ Kelurahan Jobokuto dengan ukuran \pm 97 M2;

telah diperiksa, diuji dan diputus dari Tingkat Pengadilan Negeri Jepara hingga Tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI dan telah Berkuatan Hukum Tetap, Sertifikat HGB Penggugat tersebut sudah diputus dalam Perkara yang diajukan oleh *in casu* Tergugat I melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah Berkekuatan Hukum Tetap;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata dan mengutip pernyataan M. Yahya Harahap, S.H. (buku "*Hukum Acara Perdata*", hal. 42) yang menyatakan : terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya, oleh karena itu Perkara No. 10/Pdt.G/2024/PN.Jpa sudah selayaknya untuk tolak atau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat di terima;

2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (*Obscure Libel*);

- Bahwa Gugatan Perkara *a quo*, Para Tergugat didalilkan telah merugikan Penggugat dan telah melanggar hak Subjekstif Penggugat serta dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal dalam Putusan sebelumnya terbukti yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat;

3. Bahwa Gugatan Penggugat Salah Subyek Hukumnya;

- Bahwa dalil Gugatan dan Petitum Penggugat tidak berdasarkan hukum karena Penggugat yang sejak tahun 2000 hingga saat ini menguasai, menikmati dan memanfaatkan Tanah Milik Para Tergugat tanpa



membayar uang sewa selama 24 tahun malah menuntut Para Tergugat untuk membayar Ganti Kerugian, seharusnya yang layak dan tepat meminta Ganti Kerugian adalah Para Tergugat sehingga Gugatan Penggugat adalah salah Subyek Hukumnya;

4. Bahwa gugatan *Premature*;

- Gugatan Penggugat berkaitan dengan adanya Permohonan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Para Tergugat (*in casu Tanto Santoso*) kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PA.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah Berkekuatan Hukum Tetap, namun tanah tersebut masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat untuk kegiatan usaha dan bisnis Pertokoan, sehingga Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus diwajibkan mengganti Kerugian adalah *Premature* dan tidak tepat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut, maka Penggugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya;

1. Bahwa gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan yang *Nebis In Idem* karena pada faktanya pihak-pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat termasuk objek/materi perkara serta petitum dalam Gugatan perkara *a quo* sangatlah berbeda dengan perkara yang telah diperiksa serta diputus sebelumnya baik oleh Pengadilan Negeri Jepara, Pengadilan Tinggi Semarang maupun Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi dan peninjauan kembali sebagaimana dalam perkara Nomor: 19/Pdt.G//2020/PN.Jpa Jo. Nomor: 182/Pdt/2021/PT Smg Jo. Nomor: 3945 K/Pdt/2022 Jo. Nomor: 882 PK/Pdt/2023, sehingga Gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan yang dapat diklasifikasikan sebagai Gugatan *Nebis In Idem*;
2. Bahwa dari posita dan petitum gugatan telah jelas dan diuraikan perbuatan para Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;



3. Bahwa Para Tergugat tanpa alas hak mengklaim tanah yang ditempati oleh Penggugat adalah tanah milik Penggugat, sehingga telah tepat bila Para Tergugat dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti tidak premature atau sudah waktunya diajukan mengingat perbuatan Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, yang mana perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat sebagai berikut:

Tentang gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*:

Menimbang, bahwa *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa pengertian tentang asas *ne bis in idem* terdapat pada ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas *Nebis in Idem*,

Halaman 105 dari 113 Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



bahwa di dalam Surat Edaran tersebut mewajibkan kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mendalilkan sebanyak 7 sertifikat dalam perkara *a quo* telah diperiksa, diuji dan diputus dari Tingkat Pengadilan Negeri Jepara hingga Tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa tanggal 2 November 2020 Jo. Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG tanggal 21 April 2021 Jo. Perkara Nomor: 3495.K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 Jo Perkara Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 telah Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah perkara *a quo* sudah pernah diajukan diperkara sebelumnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat berupa sertifikat yaitu:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1A;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1B;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1C;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1D;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1E;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1F;
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 711, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, selanjutnya diberi tanda P-1G;



Menimbang, bahwa hal itu dikuatkan dengan bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II berupa buku tanah yaitu:

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 702 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-2;
2. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 703 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-3;
3. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 704 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-4;
4. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 705 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-5;
5. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 706 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-6;
6. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 707 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-7;
7. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 711 Jobokuto, selanjutnya diberi tanda T.T.II-8;

Menimbang, bahwa selain itu Para Tergugat juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-3 berupa Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972, Gambar Situasi No. 294/1972 tanggal 5-8-1972, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, yang terletak di Desa Djokokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui perkara tersebut telah pernah diajukan sebelumnya maka untuk membuktikan hal itu maka Para Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-5 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa tanggal 2 November 2020 dan dari putusan tersebut setelah Majelis Hakim meneliti ternyata pihak dalam perkara 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa diketahui bahwa:

- Tanto Santoso selaku Penggugat;
- Pemerintah Republik Indonesia C.Q Menteri Dalam Negeri Ri C.Q Gubernur Provinsi Jawa Tengah C.Q pemerintah Kabupaten Jepara, Selaku Tergugat I;
- PT. Karya Prima Kusuma Wijaya Selaku Tergugat II;
- H. Joon Helmi Selaku Tergugat IX;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Ri Cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah C.Q. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Selaku Tergugat XII;

Menimbang, bahwa selain itu diketahui dalam amar putusan yang pada pokoknya ternyata sertifikat yang didalilkan dalam perkara ini ternyata telah dipertimbangkan dan dicantumkan dalam amar putusan tersebut, diantaranya Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto dinyatakan sah sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 711, dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan perbuatan salah satu Tergugat yaitu Joon Helmi yang menempati dan menguasai bangunan Ruko-Ruko dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG untuk kegiatan perdagangan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) serta salah satu Tergugat yaitu Joon Helmi sebagai Tergugat IX dihukum untuk membongkar bangunan Ruko-Ruko di atas tanah Objek Sengketa dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat (Tanto Santoso), apabila perlu dengan menggunakan bantuan aparat Kepolisian Negara secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai putusan hukum tetap;

Menimbang, bahwa ternyata putusan Pengadilan Negeri Jepara tersebut pada pokoknya dikuatkan oleh putusan di atasnya berdasarkan bukti T-6 berupa Salinan Putusan PT Semarang Perkara Nomor: 182/Pdt/2021/PT.SMG 21 April 2021, bukti T-7 berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022 dan bukti T-8 berupa Salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 dan saat ini perkara tersebut telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa ternyata terhadap putusan tersebut telah diajukan permohonan eksekusi pengosongan oleh Tanto Santoso (Penggugat perkara asal) atau Tergugat I perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jepara dan proses eksekusi sudah berjalan dan telah dilaksanakan 2 kali *aanmaning* yaitu pada tanggal 16 Februari 2024 dan 23 Februari 2024, selain dari pada itu Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim juga telah melihat data tersebut melalui SIPP Pengadilan Negeri Jepara dengan nomor penetapan 2/Pdt.Eks/2024/PN Jpa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas maka Majelis Hakim telah mengetahui bahwa materi perkara dalam perkara sebelumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim meneliti perkara saat ini yaitu Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa dan setelah Majelis Hakim meneliti gugatan dalam perkara *a quo* ternyata diketahui terdapat para pihak yang sama yaitu:

- Joon Helmi selaku Pengugat;
- Tanto Santoso, selaku Tergugat I;
- Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri R.I Cq. Gubernur Provinsi Jawa Tengah Cq. Pemerintah Kabupaten Jepara selaku Turut Tergugat I;
- Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selaku Turut Tergugat II;
- PT Karya Prima Kusuma Wijaya selaku Turut Tergugat III;

sehingga Majelis Hakim menilai bahwa para pihak antara perkara 19/Pdt.G/2020/PN Jpa dengan perkara nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa walaupun masih ada pihak lain terlibat dalam perkara tersebut namun memiliki kesamaan pihak pokok yang berselisih yaitu Joon Helmi dengan Tanto Santoso;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah meneliti posita dan petitum gugatan penggugat dalam perkara 10/Pdt.G/2024/PN Jpa maka diketahui materi pokoknya adalah sertifikat-sertifikat yang telah dipertimbangkan dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa, bahkan di dalam provisi gugatan perkara Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa pada pokoknya Penggugat meminta untuk menanggukuhkan proses eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No. 882 PK/Pdt/2023 tanggal 17 Oktober 2023 *jo*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3495 K/Pdt/2022, tanggal 26 Oktober 2022 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 182/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 21 April 2021 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 109 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa

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)



Jepara Nomor: 19/Pdt.G./2020/PN Jpa, tanggal 2 November 2020 sampai Gugatan perkara *a-quo* telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), sehingga tersirat bahwa obyek yang dimaksud dalam Nomor 19/Pdt.G./2020/PN.Jpa berkaitan dengan Nomor 10/Pdt.G./2024/PN Jpa;

Menimbang, bahwa untuk lebih memastikan tempat obyek perkara maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, pada hari Senin, tanggal 3 Juni 2024, dengan hasil bahwa objek sengketa perkara *a quo* sebagian atau masuk ke dalam obyek sengketa dalam perkara yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap serta telah dilakukan permohonan eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan antara perkara Nomor 19/Pdt.G./2020/PN.Jpa dengan 10/Pdt.G./2024/PN Jpa maka Majelis Hakim menilai bahwa terdapat kesamaan subjek dan obyek, sehingga Majelis Hakim merujuk beberapa yurisprudensi terkait hal itu yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *in kracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*."
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*."
4. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "Menurut Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya."



Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa setiap putusan perlu memperhatikan unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum serta dikaitkan dengan seluruh pertimbangan tentang eksepsi di atas maka Majelis Hakim menyatakan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa mengandung asas *Ne Bis In Idem*, sehingga eksepsi para Tergugat terkait *Ne Bis In Idem* dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang *Ne bis In Idem*, telah dikabulkan maka untuk eksepsi yang lain seperti gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (*Obscure Libel*), Gugatan Penggugat Salah Subyek Hukumnya dan gugatan *Premature* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandis dianggap merupakan sudah dipertimbangkan disini sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi telah dikabulkan tentang *Ne Bis In Idem* dengan demikian demi kepastian hukum maka mengenai pokok perkara patut pula untuk dinyatakan *Ne Bis In Idem*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak yang tidak dipertimbangkan Majelis Hakim karena dikabulkannya eksepsi Para Tergugat di atas sehingga tidak perlu lagi untuk pembuktian dan patut untuk dikesampingkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam gugatan konvensi tersebut di atas, seluruhnya diambil-alih dalam mempertimbangkan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi telah dinyatakan *Ne Bis In Idem*, maka gugatan Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih



lanjut dan patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tentang gugatan konvensi yang telah dinyatakan gugatan *Ne Bis In Idem* maka gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka mengenai biaya perkara dengan memperhatikan Pasal 181 ayat (1) HIR maka sudah sepatutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, peraturan yang bersangkutan khususnya Pasal 1971 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Acara Perdata (HIR) serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

- Menyatakan Permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat tentang *Ne Bis In Idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat perkara Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa *Ne Bis In Idem*;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp2.394.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Halaman 112 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pada hari Selasa tanggal 23 Juli 2024 oleh kami Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Muhammad Yusup Sembiring, S.H. dan Joko Ciptanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2024 oleh Ketua Majelis Hakim didampingi Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Wisnu Prabawa Hadi, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jepara serta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi / Kuasa Tergugat Rekonvensi, Kuasa Para Tergugat Konvensi / Kuasa Para Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat IV.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Muhammad Yusup Sembiring, S.H. Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., M.H.

Joko Ciptanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Wisnu Prabawa Hadi, S.H.

Rincian biaya perkara:

Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses	: Rp 50.000,00
Biaya Penggandaan Berkas	: Rp 75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp 819.000,00
Sumpah	: Rp 20.000,00
Pemberitahuan PS	: Rp 20.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp1.200.000,00
PNBP	: Rp 160.000,00
Materai	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00 +
Total	Rp2.394.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

Halaman 113 dari 113

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Jpa