



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2020/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 :-----

TANTO SANTOSO, Umur 46 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ujungbatu RT. 014 RW. 001, Kelurahan Ujungbatu, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. MUHARSUKO WIRONO, S.H., M.H; -----
2. AHMAD RUDI FIRDAUS, S.H;-----
3. ISTIYANI MARDANINGRUM, S.H;-----
4. AHMAD MUTHOHAR, S.H;-----
5. BOBY HERTRIYONO, S.H;-----
6. SUHARYOSO, S.H;-----

Semuanya Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor Advokat Badan Pembelaan dan Konsultasi Hukum (BPKH) - MKGR Jawa Tengah, Jalan HOS Cokroaminoto No. 23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 022/Suku/BPKH/JT/II/2020, tertanggal 28 Februari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/8/Hk.01/III/2020, tanggal 10 Maret 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ**;-----

Lawan :

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q MENTERI DALAM NEGERI RI c.q GUBERNUR PROVINSI JAWA TENGAH c.q PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA, Berkedudukan di Jalan R.A. Kartini No. 1, Kelurahan Panggang, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. KARYANI, S.H;-----
2. JONI PRASETYO, S.H;-----
3. SUDIHARTO, S.H;-----



Ketiganya adalah Advokat/Penasihat Hukum, yang berkantor di Lembaga Bantuan dan Konsultasi Hukum "BRANTAS", yang beralamat di Gedung Wanita Jepara, Jl. HOS Cokroaminoto Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 Mei 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/5/Hk.01/VI/2020, tanggal 3 Juni 2020, dan juga memberikan Kuasa kepada :-----

1. MUH. NURSINWAN, S.H., M.H.;-----
2. ABDULLAH MUNIF, S.H., M.H.;-----

Semuanya adalah Warga Negara Indonesia, dan Aparatur Sipil Negara, di Pemerintah Kabupaten Jepara, yang berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 1 Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 Juni 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/01/Hk.01/VII/2020, tanggal 6 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;-----

2. **PT. KARYA PRIMA KUSUMA WIJAYA**, berkedudukan terakhir di Desa/Kelurahan Djokokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, sekarang tidak diketahui kedudukannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;-----

3. **DINAS KOPERASI UMKM TENAGA KERJA DAN TRANSMIGRASI KABUPATEN JEPARA**, berkedudukan di Jalan Pesajen, Demaan IV, Demaan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. Dra. RIRIEN HARYANTI, MM;-----
2. ARIFIN, ST., MM;-----
3. SOLIKHIN KUSWANTO, SE;-----

Semuanya adalah Warga Negara Indonesia, dan Aparatur Sipil Negara (ASN) di Dinas Koperasi, UKM, Tenaga Kerja, dan Transmigrasi Kabupaten Jepara, yang berkedudukan di Jalan Pesajen Demaan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 April 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/27/Hk.01/IV/2020, tanggal 28 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN KABUPATEN JEPARA, berkedudukan di Jalan Kartini No. 1, Kelurahan Panggang, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. MUSTHAKIM, SE., M.Si;-----
2. SIDO TEGUH, SE., MM;-----
3. WAHYU TRI BAWONO, S.H., M.H;-----

Semuanya adalah Warga Negara Indonesia, dan Aparatur Sipil Negara, di Pemerintah Kabupaten Jepara, yang berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 1 Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 23 Maret 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/4/Hk.01/VI/2020, tanggal 3 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;-----

5. PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK JEPARA ARTHA, berkedudukan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 8, Kelurahan Kauman, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;-----

6. SILFIA WIJAYANTI, alamat Jalan Jayabaya AII No. 17 RT. 018 RW. 005, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;-----

7. AGUS ARIANTO, alamat di Toko Anjaya, Jalan Kolonel Sugiono Blok A No. 1 RT 005 RW 002, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

8. T. SWARTI HANDAYANI, alamat Toko Anjaya, di Jalan Kolonel Sugiono Blok A No. 1 RT 005 RW 002, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;-----

9. H. JOON HELMI, bertempat tinggal di Jalan Salam Raya No. 78 RT 007 RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. H. AGUS S.P. OTTO, S.H., M.H., CLA;-----
2. H. ANTON ARYADI, S.H;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ANGGI ARIBOWO, S.H., M.H;-----

4. ARISTYA KUSUMA DEWI, S.H;-----

Kesemuanya adalah Advokat dari **A LAW FIRM (Advokat dan Konsultan Hukum)**, yang beralamat di *One Pacific Place, 15th Floor*, Jl. Jend. Sudirman No. Kav. 52-53, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 10 Maret 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/23/Hk.01/IV/2020, tanggal 21 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX/Penggugat Rekonvensi**;-----

10. ANDI SINGGIH, bertempat tinggal Jalan Untung Suropati No. 25 RT 002 RW 001, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X**;-----

11. WIEYONO KATEJO, alamat Toko Besi Anugerah, Jalan Godean KM 9, Sidokarto, Sleman – Godean, Provinsi DI Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI**;-----

12. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA TENGAH c.q. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA, Berkedudukan di Jalan K.H. A. Fauzan No. 2, Pengkol VII, Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk sementara berkedudukan di Jalan KH Wahid Hasyim No. 138, Po Box 10, Kelurahan Petroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. UMAR HADI SUNARYANI, A.Ptnh;-----

2. SUPRIYONO, A.Ptnh;-----

3. FAIZAL WIDI HARTANTO, S.ST;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 37/33.20.MP.02.01/IV/2020, tanggal 13 April 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register perkara Nomor : W12-U10/19/Hk.01/IV/2020, tanggal 15 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII**;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT;-----



PENGADILAN NEGERI tersebut :-----

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tertanggal 5 Maret 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa.;-----
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tertanggal 20 Mei 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa.;-----
- Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tertanggal 5 Maret 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;-----
- Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini;-----
- Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak di persidangan;-----
- Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak di persidangan;
- Setelah mendengar Penggugat dan Para Tergugat;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Maret 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, pada tanggal 5 Maret 2020, dibawah Register Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut :

1. Bahwa dahulu di Desa Djokuto, 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 Ekowatingtyas alias Ekowatingtijas;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dengan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatingtyas alias Ekowatingtijas telah dikaruniai 6 (enam) orang anak masing-masing bernama :
 - a. Tanto Riyanto alias Tanto Rijanto (meninggal dunia);
 - b. Tanto Kijanto;
 - c. Tanto Harijanto;
 - d. Tanto Santoso (Penggugat);
 - e. Tanti Handajani;
 - f. Tanto Sanusi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG telah meninggal dunia pada tahun 2009 dan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatingtyas alias Ekowatingtjas telah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2019, selain meninggalkan ahli waris sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) di atas, juga meninggalkan harta warisan berupa :

- 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, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah Tirtoingih, 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 Tirtoingih, 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

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Objek Sengketa**;

4. Bahwa Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG (Alm) bersama Isteri dan anak-anaknya sejak dahulu telah menguasai, merawat dan memanfaatkan Objek Sengketa sebagaimana pemilik yang baik dan sah, dan selama hidupnya Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dan Ibu Ekowati disebut juga Ekowatingtyas alias Ekowatingtjas maupun Penggugat dan Ahli Waris lainnya tidak pernah melakukan penjualan dan / atau melepaskan hak kepemilikan Objek Sengketa kepada pihak lain ataupun kepada Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tanpa alas hak yang Sah Objek Sengketa telah diklaim / diakui sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA (Tergugat I) yang selanjutnya sejak tahun 1981 digunakan oleh Tergugat I sebagai Terminal namun setelah Terminal pindah kemudian tanpa alas hak yang sah Objek Sengketa didirikan bangunan toko-toko / ruko-ruko dan dipasang papan pengumuman yang tertulis : "TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA No. 12.11.20.04 - No. 01.11.02.02.035";
6. Bahwa ternyata di atas Sertipikat Objek Sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 11/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 9-5-1985, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 1078/1985 tertanggal 24-4-1985, seluas $\pm 8.095 \text{ m}^2$ atas nama PEMERINTAH DAERAH TK II JEPARA, yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Sugiyono, yang telah habis/dimatikan pada tahun 1998;
7. Bahwa setelah Hak Pakai No. 11/Kelurahan Jobokuto habis/dimatikan kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 30 November 1998, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 2704/98 tertanggal 3-6-1998, seluas $\pm 7.555 \text{ m}^2$ atas nama PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEPARA yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Sugiyono;
8. Bahwa ternyata di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto telah diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya (Tergugat II), sebagaimana :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 665 atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 666 atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 667 atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya;Yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan nomor :
 - 4-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000
 - 5-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000
 - 6-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000Dengan luas :
 - 1) 1.232 m^2
 - 2) 1.484 m^2
 - 3) 1.114 m^2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saat ini Tergugat II tidak diketahui kedudukannya / keberadaannya; -----

9. Bahwa dari ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya (Tergugat II) tersebut, kemudian dilakukan pemecahan dan diterbitkan sebanyak 42 (empat puluh dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto;
10. Bahwa dari ke 42 (empat puluh dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto sebanyak 15 (lima belas) Hak Guna Bangunan telah diterbitkan tumpang tindih di atas tanah milik orang tua Penggugat sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, Sertipikat-Sertipikat tersebut diketahui atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI, sebagai berikut :
 - 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 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.
 - 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- o. 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.

11. Bahwa selanjutnya juga diketahui tanah Hak Pengelolaan No. 6/Jobokuto dibagian utara telah dibangun kios-kios sebagai tempat berjualan dan atau usaha yang dahulu dikelola oleh Tergugat III, namun saat ini dikelola oleh **Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Jepara** (Tergugat IV), dengan data yuridis Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kel. Jobokuto, Nomor Sertipikat AL 484134 Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, menyatakan Tanah tersebut sudah masuk asset Pemerintah Kabupaten Jepara, dan tercatat di Buku Inventaris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar Kabupaten Jepara, saat ini bernama **Dinas Koperasi UMKM Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Jepara (Tergugat III)**;

12. Bahwa untuk memastikan dan mendapatkan kejelasan tentang Sertipikat Objek Sengketa masih atas nama orang tua Penggugat atau sudah berubah menjadi atas nama pihak lain, maka Penggugat mengajukan permohonan SKPT atas Objek Sengketa kepada Tergugat XII, dan selanjutnya pada tanggal 25 Oktober 2016 Tergugat XII mengeluarkan SKPT No. 489/2016 yang menerangkan Objek Sengketa masih terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 75 atas nama UNTUNG, oleh karena itu bilamana di atas Objek Sengketa ternyata telah diterbitkan hak-hak lain maka hak-hak tersebut adalah tidak Sah;

13. Bahwa karena Objek Sengketa sampai saat ini masih terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG dimana Sertipikat Hak Milika *quo* adalah buktiyang sah secara hukum, terkuat dan mengikat sepanjang belum adanya keputusan Pengadilan yang membatalkan Sertipikat a *quo*, maka dengan demikian Almarhum UNTUNG dan atau Ahli Waris Almarhum UNTUNG adalah sebagai Pemilik Sah Objek Sengketa, 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”;

14. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sampai dengan Tingkat Peninjauan Kembali sebagaimana Perkara No. 030/G/2017/PTUN.SMG, tertanggal 30 Nopember 2017 Jo. Perkara No. 43/B/2018/PT.TUN.Smg, tertanggal 10 April 2018 Jo. Perkara No. 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 Jo. Perkara No. 91 PK/TUN/2019 tertanggal 25 Juli 2019;
15. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 yang dikuatkan oleh Hakim Peninjauan Kembali Nomor : 91 PK/TUN/2019 tertanggal 25 Juli 2019, memuat pertimbangan hukum sebagai berikut :

Putusan Kasasi hal 10 alenia terakhir s.d. hal 11 alenia ke empat, menyatakan :

“Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Factie Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, keabsahan objek sengketa tidak dapat diuji sebelum jelasnya hak atas lokasi objek sengketa, untuk menentukan siapa yang



berhak atas lokasi objek sengketa perlu terlebih dahulu diuji melalui proses penyelesaian perdata;

Putusan Peninjauan Kembali hal 10 alenia terakhir s.d. hal 11, menyatakan:

“Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata di dalamnya, dengan pertimbangan :

- *Bahwa perkara in casu sangat rumit tali temali keperdataan, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak boleh mengkoreksi Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebelum alasan hak keperdataan sudah jelas”;*

Maka sudah selayaknya perkara a **quomendapat penyelesaian terlebih dahulu melalui proses peradilan perdata**, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara;

16. Bahwa pada saat pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Perkara No. 030/G/2017/PTUN.Smg, terungkap fakta hukum penerbitan 3 (tiga) Hak Guna Bangunan atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya (Tergugat II) di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kel. Jobokuto memuat Kekurangan Juridis dan Cacat Administrasi karena melanggar ketentuan yang di atur dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyebutkan :

- (1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.*
- (2) *Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelola.*
- (3) *Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 22 ayat (2) tersebut mensyaratkan :



Ayat (2)

Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan, maka pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Dengan demikian seharusnya pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II yaitu SHGB No. 665/Kel.Jobokuto, SHGB No. 666/Kel.Jobokuto dan HGB No. 667/Kel.Jobokuto di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kel. Jobokuto HARUS DIDASARKAN SURAT KEPUTUSAN **DARI MENTERI**, namun ternyata didasarkan pada :

- Surat Keputusan **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara** dengan nomor :
 - 4-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000
 - 5-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000
 - 6-550.2-11.13.2000 tanggal 16-05-2000

Sehingga sudah jelas penerbitan SHGB No. 665/Kel.Jobokuto, SHGB No. 666/Kel.Jobokuto dan HGB No. 667/Kel. Jobokuto atas nama Tergugat II tersebut melanggar ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, berbunyi :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :

- a. **Kesalahan prosedur;**
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. *Kesalahan subjek hak;*
- d. *Kesalahan objek hak;*
- e. *Kesalahan jenis hak;*
- f. *Kesalahan perhitungan luas;*
- g. **Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;**
- h. *Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. *Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa oleh karena 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 mengandung Kekurangan Juridis dan Cacat Administrasi sehingga selayaknya **DINYATAKAN CACAT HUKUM dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**;
19. Bahwa begitu pula penerbitan ke 15 (lima belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana :
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

- o. 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 keduanya atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djokokuto yang sudah 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**;

20. Bahwa Objek Sengketa di bagian utara dahulu dikelola oleh Tergugat III dengan didirikan kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, namun saat ini Objek Sengketa dikelola oleh Tergugat IV, sedangkan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI menempati dan menguasai bangunan ruko-ruko yang didirikan di atas Objek Sengketa atas dasar ke 15 (lima belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atas tanah Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto sebagaimana diuraikan pada posita angka 10 dan 11 di atas;
21. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah serta memasukkan Objek Sengketa sebagai Aset 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*);
22. Bahwa perbuatan Tergugat II yang 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*);
23. Bahwa perbuatan oleh Tergugat III yang 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*);

24. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang mengelola kios-kios UMKM untuk disewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
25. Bahwa 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*);
26. Bahwa begitu pula perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
27. Bahwa adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XII menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik materil maupun immateril, dimana pada kenyataannya orang tua Penggugat adalah pemilik Sah Objek Sengketa, sehingga kerugian yang diderita Penggugat tersebut sudah selayaknya harus ditanggung dan menjadi beban Tergugat I sampai dengan Tergugat XII secara tanggung renteng;
28. Bahwa adapun kerugian - kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII tersebut, dapat Penggugat rinci sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil
Penggugat tidak dapat menikmati secara maksimal Objek Sengketa sejak Tergugat I mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA sejak tahun 1981 s/d 2019 dan didirikan bangunan Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan Tergugat Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sampai dengan Tergugat XI, apabila Objek Sengketa disewakan kepada pihak lain maka mendapatkan harga sewa rata-rata sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun per Objek Sengketa sejak tahun 1981 s/d 2019 (38 tahun) menjadi sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril
Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak atas Objek Sengketa



yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakandengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Dengan demikian jumlah kerugian materiil maupun immaterial yang wajib dibayarkan Tergugat I sampai dengan Tergugat XII secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);

29. Bahwa selain Penggugat mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XII sebagaimana tersebut di atas, apabila Objek Sengketa tersebut tidak dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, maka Penggugat dapat menikmati dari hasil sewa Objek Sengketa saat ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun per Objek Sengketa, sehingga pantas pula apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat XI juga dibebani kewajiban membayar uang sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun per Objek Sengketa sejak gugatan dimasukan pada bulan Maret 2020 sampai dengan dilaksanakannya isi Putusan ini oleh Para Tergugat;

30. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat I sampai dengan Tergugat Tergugat XI melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya 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;

31. Bahwa agar Tergugat I sampai dengan Tergugat XI tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan *a quo*;

32. Bahwa Penggugat khawatir apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat XI berusaha memindah tangankan (*ver vreemdem*) dengan cara menjual atau menyewakan Objek Sengketa kepada pihak lain yang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara untuk berkenan menjatuhkan Sita Jaminan (*conservator beslag*) terhadap :

- a. Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 30 November 1998, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2704/98 tertanggal 3-6-1998, seluas $\pm 7.555 \text{ m}^2$ atas nama PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEPARA yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Sugiyono.

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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 ± 143 m², atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- p. 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

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

32. Bahwa karena gugatan Penggugat telah didasarkan adanya bukti-bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara, memanggil pihak-pihak ke Persidangan dan selanjutnya menetapkan hari persidangan, untuk itu selanjutnya pula mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservator beslag*) atas :
 - a. Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 30 November 1998, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2704/98 tertanggal 3-6-1998, seluas $\pm 7.555 \text{ m}^2$ atas nama PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEPARA yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Sugiyono.
 - b. 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 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. 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.
 - d. 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.
 - e. 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.

- f. 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.
- g. 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.
- h. 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 ± 143 m², atas nama JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- i. 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 ± 83 m², atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- j. 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 ± 83 m², atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- k. 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 ± 83 m², atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- l. 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 ± 83 m², atas nama HAJI JOON HELMI, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- m. 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 ± 83 m², atas nama ANDI SINGGIH, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 211/JBKT/2000 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- o. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.
- p. 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.

3. 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;

4. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA serta



membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah serta 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*);

5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat II yang 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*);
6. 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*);
7. 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*);
8. 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*);
9. 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*);
10. 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**;
11. Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke 15 (lima 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ± 143 m², 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 ± 83 m², 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20-3-2000, seluas ± 83 m², 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 ± 83 m², 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 ± 83 m², 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 ± 83 m², 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 ± 107 m², atas nama WIEYONO KATEJO, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas ± 107 m², atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah.

o. 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 ± 97 m², 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 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**;

12. 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;**

13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) secara langsung dan seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
14. 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;
15. 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;
16. 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*;
17. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
18. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
19. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat IX, dan Tergugat XII hadir di persidangan dengan diwakili Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat II, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat X, dan Tergugat XI tidak hadir, dan tidak juga mengirim Kuasanya yang sah di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----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, yang mediatornya dapat dipilih oleh para pihak baik dari mediator non Hakim maupun dari mediator Hakim, akan tetapi karena Pengadilan Negeri Jepara belum mempunyai mediator dari non Hakim, sehingga Majelis Hakim telah menetapkan mediator Hakim : YULI PURNOMOSIDI, S.H., M.H., sebagai Mediator Hakim, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tanggal 3 Juni 2020, untuk mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara, dalam perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tertanggal 11 Juni 2020, Mediator menyatakan bahwa proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, dan mengembalikan penyelesaian perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa kemudian sidang dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan Penggugat menyatakan ada perubahan atau perbaikan gugatan sebagai berikut :-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Halaman 15 angka 21 tertulis :-----

- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan **membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah** serta memasukkan Objek Sengketa sebagai Aset 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*);-----

Halaman 15 angka 22 tertulis :-----

- Bahwa perbuatan Tergugat II yang 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*);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PETITUM :-----

Halaman 23 angka 4 tertulis :-----

- Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA **serta membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah** serta 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 (*onrechtmatigedaaa*);-----

Halaman 24 angka 5 tertulis :-----

- Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat II yang 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*);-----

Halaman 26 alenia terakhir :-----

- Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan.. dst;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Halaman 15 angka 21 menjadi tertulis :-----

- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan **perbuatan Tergugat I** memasukkan Objek Sengketa sebagai Aset 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*); -----

Halaman 15 angka 22 menjadi tertulis :-----

- Bahwa 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan No. 6/Jobokuto yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri, namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaao*); -----

DALAM PETITUM :-----

Halaman 23 angka 4 menjadi tertulis :-----

- 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*);-----

Halaman 24 angka 5 menjadi tertulis :-----

- 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*);-----

Halaman 26 alenia terakhir menjadi tertulis :-----

- Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya POma Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan **cacat administrasi serta** tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto dst;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat, setelah Majelis Hakim meneliti perubahan gugatan sebagaimana disebutkan diatas, ternyata perubahan tersebut tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil, dimana perubahan tersebut diajukan sebelum Para Tergugat, mengajukan Jawaban, sehingga Majelis Hakim memperkenankan perubahan atas gugatan termaksud;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada tanggal 27 Juli 2020, sebagai berikut :-----



I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR:

a. Bahwa surat gugatan Penggugat setelah dipelajari dan dicermati secara teliti ternyata surat gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, hal ini terlihat dalam posita gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 telah menyatakan “**Bahwa dalam perkawinan antara Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dengan Ibu Ekowati disebut Ekowatingtyas alias Ekowatingtjas telah di karuniai 6 (enam) orang anak masing-masing :”**

1. **Tanto Riyanto alias Tanto Rijanto (meninggal dunia)**

2. **Tanto Kijanto**

3. **Tanto Harijanto**

4. **Tanto Santoso (Penggugat)**

5. **Tanto Handajani**

6. **Tanto Sanusi**

Namun dalam Petitumnya Penggugat sama sekali tidak memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG , sehingga dengan tidak dimohonkannya secara jelas dan tegas dalam Petitum yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG maka jelas gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah karena Penggugat mendasarkan pada dalil gugatannya (posita gugatannya) yang menyatakan “Penggugat adalah salah satu anak dari Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG” dan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG sekarang sudah meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan yang berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Djobokuto, Kec.Jepara, Kab.Jepara sebagaimana tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto seluas 2.500M2 , kalau kemudian Penggugat Petitumnya tidak memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng



alias UNTUNG tersebut maka jelas gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur oleh karenanya gugatan yang demikian itu tidak dapat diterima;

- b. Bahwa petitum gugatan Penggugat dengan posita gugatan Penggugat tidak saling besesuaian**, hal ini terlihat dalam petitum gugatan Penggugat pada poin. 12 yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar “Menghukum/ memerintahkan Tergugat I untuk menghapus obyek sengketa dari catatan asset milik pemerintah Kabupaten Jepara dst... .., namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak pernah menguraikan hal tersebut sehingga hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

- Bahwa surat gugatan Penggugat setelah dicermati secara teliti ternyata surat gugatan Penggugat adalah salah alamat jika Penggugat memposisikan Pemerintah Kabupaten Jepara sebagai Tergugat I, karena obyek yang disengketakan Penggugat dasar kepemilikan haknya berbeda, dengan dasar kepemilikan hak yang dimiliki oleh Tergugat I, luasnya pun berbeda, batas-batasnya pun juga berbeda, sehingga dasar kepemilikan hak terhadap obyek yang disengketakan oleh Penggugat berbeda dengan dasar kepemilikan hak yang dimiliki oleh Tergugat I, maka jika dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Jepara dijadikan Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat adalah salah alamat;
- Bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat dasar kepemilikan haknya adalah berdasarkan SHM No.75/Djobokuto, seluas 2500 m², sedangkan Tergugat I dasar kepemilikan haknya adalah berdasarkan hak pengelolaan No.6 Desa Jobokuto atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara seluas 7.555 M² dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : Jalan Kolonel Sugiyono

Sebelah Selatan : Saluran, Jalan

Sebelah Barat : Saluran, Jalan

Bahwa karena dasar kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat dengan dasar hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I adalah berbeda, batas-batasnya pun berbeda maka jelas gugatan Penggugat adalah salah alamat, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi mohon terbaca kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang nyata – nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.1 sampai dengan poin.4 karena dalil gugatan tersebut tidak ada kaitannya langsung dengan Tergugat I maka tidak perlu kami tanggapi dan karena itu adalah dalil Penggugat maka Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikannya;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.5 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum , karena Tergugat I semula menguasai Tanah Negara yang dimohonkan hak pakai yang kemudian terbit hak pakai No.11/Desa Jobokuto tahun 1985 seluas ± 8.095 M2 yang kemudian dipergunakan oleh Tergugat I untuk terminal bis, dengan jangka waktu selama masih digunakan untuk terminal bis , karena tanah tersebut sudah tidak dipergunakan lagi oleh Tergugat I untuk terminal bis, maka secara otomatis hak pakai No.11/Desa Jobokuto tahun 1985 seluas ± 8.095 M2 jangka waktunya habis, maka kemudian Tergugat I mengajukan permohonan lagi terhadap tanah Negara (tanah bekas hak pakai No.11) tersebut dengan hak pengelolaan sehingga terbit hak pengelolaan No.6/Desa Jobokuto tahun 1998 atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara (Tergugat I) yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk kegiatan pertokoan , perkantoran dan perdagangan ,sehingga jelas jika Tergugat I mengklaim atau mengakui tanah tersebut (tanah bekas terminal bis tersebut) sebagai aset milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara (Tergugat I) adalah benar dan sah menurut hukum , demikian pula jika kemudian terhadap tanah bekas terminal bis tersebut dibangun pertokoan untuk kegiatan perdagangan adalah telah sesuai dengan peruntukannya berdasarkan hak pengelolaan No.6/Desa Jobokuto yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tertanggal 30 -11- 1998 , sehingga nampak jelas dan terang Tergugat I tidak pernah mengklaim atau mengakui tanah milik Penggugat sebagai aset milik Tergugat I dan Tergugat I juga tidak pernah mendirikan bangunan pertokoan diatas tanah milik Penggugat , oleh karena itu sudah selayaknya dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam posita poin.5 wajib di tolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.6 dan 7 tidak perlu kami tanggapi lagi , karena secara tidak langsung sudah terjawab dalam jawaban Tergugat I pada angka 4 tersebut diatas ;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.8 dan 9 tidak perlu kami tanggapi dan mohon dibuktikan dipersidangan
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.10 adalah tidak benar dan tidak berdasar karena jumlah seluruh luasan tanah dari 15 HGB jika dijumlahkan hanya seluas ± 1.363 M2 sedangkan jumlah luasan tanah yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto seluas ± 2.500 M2 sehingga jika luasan tanah dari 15 HGB dihubungkan dengan luasan tanah dalam SHM No. 75/Djobokuto adalah jauh berbeda demikian pula letak dan batas-batasnya pun pasti berbeda oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan “Penerbitan 15 HGB tersebut adalah tumpang tindih diatas tanah milik orang tua Penggugat” adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum ,oleh karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan;
Bahwa perlu kami tegaskan bahwa penerbitan 15 HGB yang didalilkan oleh Penggugat tersebut penerbitannya telah sesuai dengan prosedur yang berlaku oleh karena itu penerbitan terhadap 15 HGB tersebut adalah sah menurut hukum;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.11 adalah dalil gugatan yang tidak jelas karena tanah hak pengelolaan No.6/Djobokuto dibagian utara itu seluas berapa yang dibangun kios-kios oleh Tergugat III itu tidak dijelaskan sehingga mana mungkin kami bisa menjawab hal tersebut dengan jelas apalagi katanya menurut Penggugat sekarang dikelola oleh Tergugat IV bagaimana peralihan pengelolaan dari Tergugat III kepada Tergugat IV juga tidak dijelaskan oleh Penggugat, apa dasar peralihan pengelolaan dari Tergugat III kepada Tergugat IV tidak di jelaskan oleh Penggugat mana mungkin kami bisa menjawab secara jelas oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang demikian itu patut untuk dikesampingkan;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin. 12 dan 13 mohon dibuktikan di persidangan, karena Tergugat I merasa tidak pernah menguasai tanah milik orang tua Penggugat , Tergugat I hanya mengelola tanah berdasarkan hak Pengelolaan No.6/Desa Jobokuto yang sampai sekarang ini belum pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.14 dan 15 tidak perlu kami tanggapi , mohon dibuktikan di persidangan;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin. 16 dapat kami tanggapi sebagai berikut :



Bahwa dalam pemeriksaan perkara di PTUN Semarang dalam perkara No.030/G/2017/PTUN.Smg telah terungkap fakta pula bahwa tidak ada satu fakta hukum pun yang menyatakan bahwa penerbitan hak pengelolaan No.6 /Djobokuto adalah cacat hukum sehingga dengan demikian hak pengelolaan No.6 /Djobokuto adalah sah menurut hukum , sehingga dengan demikian telah terbukti bahwa hak pengelolaan No.6 /Djobokuto tidak diterbitkan diatas tanah milik orang tua Penggugat;

12. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.17 , 18 dan 19 tidak perlu kami jawab lagi karena secara tidak langsung sudah terjawab pada jawaban kami pada poin. 7 dan poin.11 tersebut diatas ;
13. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.20 tidak perlu kami jawab lagi karena secara tidak langsung sudah terjawab pada jawaban kami pada poin.8 tersebut diatas;
14. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.21 perlu kami tegaskan bahwa kami selaku Tergugat I tidak pernah mengklaim tanah milik orang tua Penggugat sebagai asset milik Pemerintah Kabupaten Jepara yang kami klaim menjadi asset milik Pemerintah Kabupaten Jepara adalah tanah yang tercatat dalam hak pengelolaan No.6 /Djobokuto bukan tanah yang tercatat dalam SHM No.75/Djobokuto yang katanya tanah milik orang tua Penggugat jadi jelas kami tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat oleh karena itu jelas dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar hukum oleh karenanya sudah selayaknya dalil gugatan yang demikian itu haruslah ditolak;
15. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.22 sampai dengan 26 karena tidak berkaitan langsung dengan Tergugat I maka tidak perlu kami tanggapi , oleh karena itu silahkan saja dibuktikan di depan persidangan ;
16. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin. 27 sampai dengan 29 adalah dalil gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar oleh karena itu secara tegas kami tolak;
17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin. 30 adalah dalil gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum karena sudah berkali-kali Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik orang tua Penggugat yang tercatat dalam SHM No.75/Djobokuto oleh karena itu jika kemudian Penggugat menyatakan agar Tergugat I dihukum untuk membongkar bangunan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum oleh karena itu dalil gugatan tersebut patut untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin.31 dan 32 karena tidak benar dan tidak berdasar maka secara tegas kami tolak;

Berdasarkan hal – hal yang telah kami uraikan tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum

2. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat IX telah mengajukan Jawaban, **sekaligus gugatan Rekonvensi**, pada tanggal 27 Juli 2020, sebagai berikut :-----

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kabur, Tidak Jelas dan Kurang Cermat, (*Exceptio Obscuurlibel/onduidelijk*)

1. Bahwa TERGUGAT IX menolak dengan tegas dalil –dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat IX
2. Bahwa perkara No.19/Pdt.G/2020/PN.Jpa sebelumnya sudah pernah di sidangkan di Pengadilan Negeri Jepara dengan Nomor perkara 71/Pdt.G/2016/PN.Jpa yang telah diputus perkaranya pada tanggal 23 Maret 2017 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ditetapkan sejumlah Rp.1.748.000,00 (Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Rupiah)
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap sehingga gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan kurang cermat (*exception*)



obscuurlibel), hal ini dapat terlihat dalam posita gugatan Penggugat point 3 halaman 4, bahwa Penggugat mendalilkan "...meninggalkan harta waris berupa *Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak milik No.75/Jobokuto, gambar situasi No.294/1972 tertanggal 5-8-1972, seluas ± 2.500 m2 atas nama Untung, terletak di Desa Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972, 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 Sugiono*
- *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*

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa”

Bahwa dalam Point 10 halaman 6 Penggugat mendalilkan “Bahwa dari ke 42 (empat puluh dua) Sertifikat Hak Guna Bangun yang diterbitkan di atas Hak Pengelolaan No.6/Kelurahan Jobokuto sebanyak 15 (lima belas) Hak Guna Bangunan telah diterbitkan tumpang tindih di atas tanah milik orang tua Penggugat sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.75/Jobokuto seluas ± 2.500 m² atas nama UNTUNG, sertifikat-sertifikat tersebut diketahui atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI, sebagai berikut:

- a. *Sertifikat 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, Provinsi Jawa Tengah.*
- b. *Sertifikat 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, Provinsi Jawa Tengah.

- c. *Sertifikat 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 Perusahaan Daerah Bank Perkreditan rakyat (BPR) Jepara Artha berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- d. *Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- e. *Sertifikat 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.Swari Handayani berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- f. *Sertifikat 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 Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- g. *Sertifikat 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 ± 143 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- h. *Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- i. *Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*



- j. *Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- k. *Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- l. *Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- m. *Sertifikat 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 Wiyono Katejo berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- n. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No.710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15 -8-2000, berdasarkan surat ukur nomor 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama Agus Arianto, S.Sos berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- o. *Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*

Dari dua dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas jelas terlihat bahwa objek gugatan tidak jelas atau kabur, di satu sisi Penggugat mendalilkan bahwa Objek sengketa tumpang tindih dengan 15 sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu HGB No. 668, 669, 670, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 namun di sisi yang lain Penggugat mendalilkan bahwa Objek Sengketa berbatasan dengan sebagian tanah HGB 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 670, 668, 669 dan 670.



Bagaimana mungkin suatu objek tanah juga berbatasan dengan sebagian objek tanahnya, Hal ini menimbulkan kerancuan dan menjadikan tidak jelas dan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, selain itu terlihat dengan jelas dan terang bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan pasti letak objek sengketa yang dimaksud;

4. **Bahwa Terdapat perbedaan jumlah luas antara jumlah luas tanah dari 15 Sertifikat yang diklaim oleh Penggugat tumpang tindih dengan SHM No.75/Jobokuto, gambar situasi No.294/1972 tertanggal 5-8-1972 seluas \pm 2.500 m² atas nama Untung**; sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa luas tanah yang menjadi Objek Sengketa adalah seluas \pm 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) namun apabila luas tanah 15 sertifikat yang di klaim oleh Penggugat tumpang tindih dengan tanah Penggugat dijumlahkan ukurannya, luasnya hanya 1.463 m² (seribu empat ratus enam puluh tiga ribu meter persegi) dan apalagi jika dikurangi dengan batas tanah yang di klaim oleh Penggugat merupakan sebagian tanah dari 15 sertifikat HGB maka jumlahnya akan semakin berkurang, sehingga objek sengketa menjadi kabur karena tidak jelas dan terang berapa luas ukuran objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat.
5. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas atau *Obscur libel*.
6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan untuk tidak diterima sebagaimana yang tertuang dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan ‘kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima’** dan juga sebagaimana yang tertuang dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, yang menyatakan “tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas – batasan ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)”**
7. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, *Tergugat IX Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam ReKonvensi* mohon dengan hormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pemeriksa perkara *a quo* berkenan mengabulkan Eksepsi *Tergugat IX Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam ReKonvensi* dan memutuskan menyatakan menolak gugatan *Penggugat Dalam/ Tergugat Dalam ReKonvensi* atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah *Tergugat IX Dalam Konvensi/Penggugat Dalam ReKonvensi* uraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa *Tergugat IX Dalam Konvensi/Penggugat Dalam ReKonvensi* menolak dalil-dalil *Penggugat* untuk seluruhnya kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh *Tergugat IX Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam ReKonvensi*;
3. Bahwa dalil gugatan *Penggugat* pada poin 1 sampai dengan poin 9 karena dalil gugatan tersebut tidak ada kaitannya langsung dengan *Tergugat IX* maka tidak perlu Kami tanggapi dan karena itu adalah dalil *Penggugat* maka *Penggugat* mempunyai kewajiban untuk membuktikannya;
4. Bahwa *Tergugat IX Dalam Konvensi/Penggugat Dalam ReKonvensi* menolak dalil *Penggugat* yang tercantum dalam poin 10 halaman 7 -8 gugatan *a quo*, "*Bahwa dari 42 sertifikat hak guna bangun yang diterbitkan yang diterbitkan di atas Hak Pengelolaan no.6/Kelurahan Jobokuto sebanyak 15 (lima belas) Hak guna bangunan telah diterbitkan tumpang tindih di atas tanah milik orang tua Penggugat...*" bahwa dalam posita gugatannya *Penggugat* tidak menjelaskan alas hak maupun atas dasar apa bahwa 15 sertifikat hak guna bangunan *a quo* adalah tanah yang tumpang tindih dengan tanah orang tuanya;
5. Bahwa jumlah seluruh luasan tanah dari 15 HGB jika dijumlahkan hanya seluas $\pm 1.463 \text{ m}^2$ sedangkan jumlah luasan tanah yang tercatat dalam SHM No. 75/Jobokuto seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ sehingga jika luasan tanah dari 15 HGB dihubungkan dengan luasan tanah dalam SHM No. 75/Jobokuto adalah jauh berbeda demikian pula letak dan batas-batasnya pun pasti berbeda oleh karena itu dalil gugatan *Penggugat* yang menyatakan "Penerbitan 15 HGB tersebut adalah tumpang tindih diatas tanah milik orang tua *Penggugat*" adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karena itu dalil gugatan *Penggugat* tersebut patut untuk dikesampingkan;
6. Bahwa *Tergugat IX Dalam Konvensi/Penggugat Dalam ReKonvensi* membantah dalil *Penggugat* yang tercantum dalam poin 16, 17, 18 dan 19 halaman 11 - 15 gugatan *a quo*. Bahwa menurut Pasal 3 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan:
Pasal 3



(1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.

(2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), **menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.**

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan SHGB No.665, SHGB No.666, SHGB No.667 diatas hak pengelolaan No.6/Kel.Jobokuto beserta 15 sertifikat pecahannya cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak didasarkan surat keputusan menteri adalah tidak berdasar sama sekali sehingga harus di tolak dan tidak dapat diterima, karena sebagaimana di atur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri No. 9 tahun 1999, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya tersebut kepada kepala kantor wilayah, kepalakantor pertanahan dan pejabat yang di tunjuk, sehingga surat-surat keputusan terkait SHGB tersebut di atas adalah sah dan berkekuatan hukum;

7. Bahwa tidak benar Tergugat IX melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai dan menempati bangunan di atas tanah Penggugat karena pada faktanya Tergugat IX memperoleh, menguasai dan menempati bangunan tersebut dengan cara – cara legal sebagaimana hukum mengatur kepemilikan bangunan bagi seseorang, Tergugat IX memiliki sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum, merawat dan memelihara bangunan dan tanah milik Tergugat IX tersebut selama lebih kurang 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus;
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.295 K/Sip/1973 Tanggal 09 Desember 1975 menguraikan *“...mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat pbanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”*
9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 Menegaskan : *“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)”*.
10. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 Menegaskan : *“Seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat – Tergugat sampai sekian lama 27 (dua puluh tujuh) tahun menunggu*



untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerking*) "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum"

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi – yurisprudensi tersebut di atas bahwa orang – orang, dalam hal ini Penggugat, yang tidak menguasai tanahnya selama kurun waktu sejak 1981 hingga saat ini tahun 2020 selama 39 (tiga puluh Sembilan tahun) hukum menganggap orang tersebut telah melepaskan atau meninggalkan haknya. Dan secara otomatis orang yang menguasai atau menduduki tanahnya dalam hal ini Tergugat IX sesuai dengan kualifikasi tersebut di atas haruslah dilegitimasi dan dilegalisasi sebagai pemilik tanah tersebut dan harus dilindungi oleh hukum;
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak atau tidak dapat menerima Gugatan *Penggugat untuk sluruhnya*.

II. DALAM REKONVENS

1. Bahwa Penggugat ReKonvensi/ Tergugat IX Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi, dan dalam Konvensi diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam ReKonvensi;
2. Bahwa Penggugat Dalam ReKonvensi/Tergugat IX Dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat Dalam ReKonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat IX Dalam Konvensi;
3. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang dalam:
 - a. Sertifikat 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 Haji Joon Helmi 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 nomor 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas +143 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat 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 + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi 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 nomor 207/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi 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 nomor 208/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi 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 nomor 209/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi 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 nomor 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas + 97 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

Sehingga *Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi* tidak berhak menyerobot atau mengklaim tanah dan bangunan tersebut menjadi harta warisan dari Untung (orang tua Tergugat ReKonvensi)

4. Bahwa Kepemilikan Tergugat IX Konvensi/Penggugat ReKonvensi terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas adalah sah karena telah memenuhi asas historis, sosiologis maupun yuridis;
5. Bahwa secara historis, semua bangunan dan bidang tanah tersebut dibeli secara sah dan patut oleh Tergugat IX Konvensi/Penggugat ReKonvensi
6. Bahwa secara sosiologis, Tergugat IX Konvensi/Penggugat ReKonvensi telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut selama 20 tahun.
7. Bahwa secara yuridis, **Tergugat IX membelinya secara sah dan patut dan melaksanakan apa yang menjadi tanggung jawab pemilik tanah dan**



bangunan, yaitu membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah dan bangunan tersebut, merawat dan menempati tanah dan bangunan tersebut.

8. *Tergugat Dalam ReKonvensi/Penggugat Dalam Konvensi* telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap *Penggugat Dalam ReKonvensi/Tergugat IX Dalam Konvensi* dengan menyebutkan *Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi* menguasai tanah dan bangunan dengan cara melawan hukum. Fakta sebenarnya, penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas dibeli dengan cara yang sah dan patut;
9. Bahwa sebelum disidangkan perkara ini, perkara No.19/pdt.B/2020/PN.Jpa, *Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi* telah berulang kali mengajukan gugatan yang sama atas perkara *a quo*, baik di Pengadilan Negeri Jepara, No.perkara 71/Pdt.G/2016/PN.Jpa, juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bahkan hingga ke Mahkamah Agung, yang perkaranya telah diputus yang pada pokoknya menolak gugatan *Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi*, hal ini jelas sangat merugikan *Pengugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi* baik secara materil maupun Immateril, waktu yang terbuang dan perasaan serta pikiran yang juga mempengaruhi pekerjaan *Penggugat ReKonvensi / Tergugat IX Konvensi*, berulang kali *Tergugat ReKonvensi / Penguat Konvensi* mengajukan gugatan untuk permasalahan yang sama, seakan-akan mencoba peruntungannya, tanpa memiliki bukti yang cukup untuk mengklaim tanah dan bangunan milik *Tergugat IX Konvensi/Penggugat ReKonvensi* sebagai tanah dan bangunan miliknya sehingga *Penggugat ReKonvensi/Terguguat IX Konvensi* merasakan adanya ketidakpastian hukum serta kerugian bagi *Penggugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi* baik secara materil maupun immateril;
10. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”**
11. Bahwa berdasarkan dalil – dalil *Penggugat ReKonvensi* tersebut di atas telah nyatalah perbuatan yang dilakukan oleh *Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi* sebagai perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa karena *Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi* telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum pasal 1365 KUH Perdata, asas kelayakan dan kepatutan, *Penggugat ReKonvensi/ Tergugat Konvensi* berhak menuntut ganti rugi kepada *Tergugat ReKonvensi/ Penggugat IX Konvensi*, baik kerugian materil maupun Immateril :



I. Kerugian Materiil sebesar :

1. Biaya Penasihat Hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
2. Biaya transportasi selama persidangan sejak gugatan hingga putusan perkara, Jakarta - Jepara sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)

- ## II. Kerugian Immateril yang dialami oleh Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat IX Konvensi
- sejatinya tidak dapat diukur oleh sejumlah uang, klaim sepihak yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta gugatan yang dilayangkan berulang kali kepada Pengugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi jelas sangat mempengaruhi pikiran, waktu dan tenaga Penggugat Konvensi/Tergugat IX ReKonvensi maka sangatlah wajar jika Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat IX dalam Konvensi meminta **ganti rugi secara Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000, (Satu Milyar Rupiah).**

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, baik dalam eksepsi, dalam pokok perkara, maka patutlah kiranya apabila *Penggugat Dalam ReKonvensi/Tergugat IX Dalam Konvensi* mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi *Tergugat IX Konvensi/ Penggugat ReKonvensi* untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan *Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam ReKonvensi* untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan *Penggugat Konvensi/ Tergugat ReKonvensi* untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum *Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam ReKonvensi* untuk Membayar Perkara.

II. DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam ReKonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sertifikat – sertifikat berikut ini :



- i. Sertifikat 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 Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- ii. Sertifikat 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 +143 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- iii. Sertifikat 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 + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- iv. Sertifikat 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 + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- v. Sertifikat 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 + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- vi. Sertifikat 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 + 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- vii. Sertifikat 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 + 97 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.

- Menyatakan Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum *Tergugat reKonvensi/Penggugat Konvensi* untuk membayar ganti rugi kepada Pengugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi

Kerugian Materiil Sebesar :

1. Biaya Jasa Hukum Penasihat Hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)



2. Biaya transportasi selama persidangan sejak gugatan hingga putusan perkara, Jakarta - Jepara sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)

Dan Kerugian Immateriil Sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

- Menghukum Para Tergugat Dalam ReKonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat XII telah mengajukan Jawaban pada tanggal 27 Juli 2020, sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

I Gugatan Salah Alamat

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Tergugat XII keberatan dan menolak gugatan dari Penggugat karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 5 Maret 2020 dengan register perkara Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa adalah salah alamat karena obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai/tidak sama lokasi maupun bukti haknya dengan bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I s/d XI

II Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai tergugat XII keberatan dan menolak gugatan dari Penggugat karena sebagaimana pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 yang berbunyi Menimbang keabsahan obyek sengketa tidak dapat diuji sebelum jelasnya hak atas lokasi obyek sengketa, untuk menentukan siapa yang berhak atas lokasi obyek sengketa perlu terlebih dahulu diuji melalui proses penyelesaian perdata untuk itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya adalah terkait gugatan tentang penguasaan dan pemilikan obyek sengketa, tetapi dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah lebih kepada gugatan terkait dengan prosedur penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 6, yang mana gugatan tersebut adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Tergugat XII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membaca kembali atau dianggap terbaca kembali semua hal-hal yang sudah disampaikan pada Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Tergugat XII menolak dan keberatan terhadap semua dalil dalil gugatan Penggugat kecuali untuk hal-hal yang diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat XII keberatan dan menolak dalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada halaman 5, nomor : 4, 5 dan 6 karena :

Sebagaimana data yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku tanah Hak Pengelolaan Nomor : 6, Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6 terletak di Desa Jobokuto tidak berasal dari tanah obyek sengketa tetapi diterbitkan berdasarkan **Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 2 Nopember 1998 Nomor : 141/HPL/BPN/98**, sehingga alas hak penerbitan sertipikat hak Pengelolaan Nomor 6 terletak di Desa Jobokuto tersebut **adalah alas hak yang sah**, dan prosedur penerbitan sertipikat Hak pengelolaan Nomor 6 tersebut juga sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai tata Cara Pemberian Hak atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang

Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas tanah dan juga sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 23 yang berbunyi

" untuk keperluan pendaftaran hak : huruf (b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang".

Bahwa penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor : 11/Jobokuto seluas + 9.095 M2 tercatat atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Jepara ditgerbitkan tanggal 29-5-1985 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah propinsi Jawa Tengah Tanggal 1-10-1984 Nomor : SK DA II/HP/619/1/200784 yang dipergunakan untuk terminal bis dengan jangka waktu selama dipergunakan.

Penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Jobokuto ini adalah sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas tanah.

Berdasarkan data dan fakta hukum bahwa sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Jobokuto yang digunakan untuk Terminal bis sudah terbit sejak tahun 1985 dan kemudian tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 diterbitkan Hak Pengelolaan Nomor 6, dengan penggunaan untuk pertokoan/perkantoran dan perdagangan sampai saat ini, dan Untung sebagai pemegang sertipikat Hak Milik Nomor 75/Jobokuto yang dinyatakan oleh Penggugat meninggal pada tahun 2009, sehingga mengandung arti pemegang hak sertipikat Hak Milik Nomor 75/Jobokuto tercatat atas nama **Untung mengetahui adanya penggunaan tanah untuk terminal bis dan kemudian menjadi kompleks pertokoan/perkantoran dan perdagangan selama 24 (duapuluh empat) tahun**, berdasarkan hal-hal tersebut dapat dinyatakan bahwa **obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Jobokuto yang dimiliki/dikuasai Untung)**, adalah tidak sama letaknya dengan bidang tanah bekas sertipikat Hak Pakai Nomor : 11/Jobokuto yang digunakan untuk Terminal, yang kemudian menjadi Hak Pengelolaan Nomor : 6 terletak di Jobokuto digunakan untuk kompleks Pertokoan/Perkantoran dan Perdagangan.

Bahwa berdasarkan data dan fakta yaitu pemegang hak sertipikat Hak Milik Nomor 75/Jobokuto tercatat atas nama Untung dinyatakan baru meninggal dunia pada tahun 2009 sehingga sudah mengetahui penggunaan tanah untuk terminal sejak tahun 1985 dan kemudian menjadi kompleks pertokoan/perkantoran dan perdagangan sejak tahun 1998 **jangka waktu 24 (duapuluh empat) tahun mengetahui penggunaan tanah tersebut tanpa ada keberatan apapun, dapat disimpulkan bahwa tidak ada kepentingan dari pemegang hak sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Jobokuto yang dirugikan.**

Bahwa karena sertipikat Hak pakai terbit sejak tahun 1985 dan kemudian menjadi Hak pengelolaan Nomor : 6 sejak tahun 1998 maka **sudah pasti penguasaan, pengelolaan, perawatan, pemeliharaan atas tanah tersebut dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara sebagai Pemegang Hak**, sehingga dalil gugatan penggugat yang diuraikan pada halaman 5 Nomor : 4 adalah tidak benar sehingga patut untuk ditolak atau tidak diterima.

4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebayai Tergugat XII menolak dan keberatan dengan dalil gugatan Penggugat yang diuraikan pada halaman 9 Nomor 12, karena **Penggugat telah salah dalam mengartikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tanggal 25 Oksber 2016 Nomor : 489/2016**

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 187, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Keterangan pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah adalah informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah atas permohonan dari yang berkepentingan,

Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut adalah informasi tentang data sertipikat Hak Milik Nomor 75/Jobukto yang diperoleh berdasarkan buku tanah Hak Milik Nomor 75/Jobokuto yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara **bukan informasi terkait ada tidaknya tumpang tindih/overlapping atas obyek tanah yang dimohon.**

5. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Tergugat XII, menolak dan keberatan dalil Penggugat yang diuraikan pada halaman 11, 12, 13 Nomor : 16, 17 dan 18 karena :

Sesuai dengan **pasal (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara** yang berbunyi :

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan Mengenai :

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (Dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- b. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan tersebut diatas maka dapat dinyatakan bahwa, penerbitan semua sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak pengelolaan Nomor 6 terletak di Jobokuto adalah sudah benar sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan untuk itu semua dalil gugatan Penggugat terkait dengan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan Nomor : 6 terletak di Jobokuto sudah selayaknya dinyatakan ditolak atau tidak diterima.

Berdasarkan data dan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas dengan ini Tergugat XII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat XII
2. Menyatakan bahwa Gugatan dari Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak/atau tidak dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.
3. Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya.

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat X, menyatakan tidak mengajukan Jawaban di persidangan, atas gugatan Penggugat tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII, Penggugat telah mengajukan Replik, pada tanggal 3 Agustus 2020, **sekaligus Jawaban dalam Rekonvensi**, atas gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat IX sebagai berikut :-----

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi mohon hal-hal yang telah disampaikan pada Bab Eksepsi dan Bab Pokok Perkara dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi tetap pada pendiriannya mempertahankan dan memegang dalil-dalil gugatannya tertanggal 5 Maret 2020 dan perbaikannya tertanggal 6 Jun 2020;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh) yang pada intinya Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah SHGB No. 702, SHGB No. 703, SHGB No. 704, SHGB No. 705, SHGB No. 706, SHGB No. 707, SHGB No. 711, dengan cara dan prosedur yang benar dan sah;

Bahwa begitu pula orang tua Tergugat Rekonvensi juga memperoleh tanah SHM No. 75/Kel. Djobokuto dengan prosedur yang benar dan sah serta penerbitan Sertipikat tersebut telah diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- Permohonan hak tersebut sudah mendapatcan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah No. SK.IA.II/HM/71/72;
- Orang tua Penggugat telah membayar ganti rugi kepada Negara (dana landreform pemberian hak milik) sebesar Rp. 3.125,- (tiga ribu seratus dua puluh lima rupiah);

Terdaftar dalam Warkah No. 147/Dpa/1972 Warkah Pertama, sebagaimana telah diterbitkan Sertipikat Hak Miilk No. 75/Kelurahan Djobokuto seluas \pm 2.500 m², Gambar Situasi No. 294/1972 tanggal 5-8-1972, atas nama UNTUNG pada tanggal 5-8-1972;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa SHM No. 75/Kel. Djobokuto adalah SAH dan merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang TERKUAT dan TERPENUH serta belum pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan manapun. Oleh karena itu, semua hak-hak lain yang diterbitkan tumpang tindih, dan apalagi proses penerbitannya mengandung kekurangan yudis (cacat administratif) maka sudah selayaknya hak-hak tersebut dinyatakan CACAT HUKUM dan TIDAKSAH;

4. Bahwa karena penerbitan ke 15 SHGB di atas Hak Pengelolaan No. 6/Kel. Jobokuto mengandung kesalahan prosedur dan memuat kekurangan yudis, maka penguasaan tanah SHGB tersebut oleh Tergugat II s.d. Tergugat XI adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas dali gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi angka 9 (sembilan), memang benar Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan Objek Sengketa di Pengadilan Negeri Jepara dan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, yaitu sebagaimana :
 - Perkara No. 71/Pdt.G/2016/PN.Jpa di Pengadilan Negeri Jepara, *DIPUTUS DENGAN "GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA KURANG PIHAK"; (karena sebelumnya Penggugat tidak mengetahui HPL No. 6/Kel. Jobokuto sudah dipecah menjadi 42 SHBG, sehingga teak memasukkan pemegang Hak Guna Bangunan tersebut)*
 - Perkara No. 030/G/2017/PTUN.SMG, tertanggal 30 Nopember 2017 Jo. Perkara No. 43/6/2018/PT.TUN.Smg, tertanggal 10 April 2018 Jo. Perkara No. 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 Jo. Perkara No. 91 PK/TUN/2019 tertanggal 25 Juli 2019, dengan pertimbangan hukum : Keabsahan objek sengketa tidak dapat diuji sebelum jelasnyahak atas lokasi objek sengketa, untuk menentukan siapa yang berhak atas lokasi objek sengketa perlu terlebih dahulu diuji melalui proses penyelesaian perdata.

Berdasarkan amanat dalam pertimbangan hukum Putusan Kasasi dan Peninjauan Kembali tersebut, maka Tergugat Rekonvensi kembali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara untuk memperoleh kepastian hukum siapa yang berhak atas tanah Objek Sengketa;

6. Bahwa karena upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara sebagaimana Perkara No. 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa merupakan amanat dari Putusan Perkara No. 030/G/2017/PTUN.SMG, tertanggal 30 Nopember 2017 Jo. Perkara No. 43/B/2018/PT.TUN.Smg, tertanggal 10 April 2018 Jo. Perkara No. 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 Jo. Perkara No. 91 PK/TUN/2019 tertanggal 25 Juli 2019, dan hak setiap Warga Negara untuk memperoleh keadilan, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat Rekonvensi bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi dibebaskan untuk membayar kerugian materiil maupun immaterial yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi (Tergugat Rekonvensi IX) untuk seluruhnya;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat , Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII telah mengajukan Duplik, pada tanggal 10 Agustus 2020;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Kewarganegaraan Republik Indonesia No. 1030/1961 Dj tertanggal 1 Agustus 1961 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jepara, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Kabinet No. 127/U/KEP/12/1966 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara pada tanggal 30 Nopember 1967, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Warga Negara Indonesia Pemerintah Kabupaten Jepara atas nama UNTUNG, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan No. 145/297/VIII/2017 yang dikeluarkan oleh Lurah Bulu tertanggal 21 Agustus 2017, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akta Nomor : 01/V/2016 tertanggal 27 Mei 2016, Notaris Ir. Raden Roro Emiliani Setjadiningrat, SH, Notaris di Jepara tentang Keterangan Hak Waris, diberi tanda P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat No. AHU.2-AH.04.01-7390 tertanggal 20 Oktober 2015 perihal Surat Keterangan Wasiat an Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Tanda Lahir No. 1/1973 tertanggal 23 Maret 1973, diberi tanda P-7;- -
8. Foto copy dari foto copy Surat Pemberian Hak Milik tertanggal 5-8-1972, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 75/Kelurahan Djobokuto diterbitkan pada tanggal 5-8-1972, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 489/2016 tertanggal 25-10-2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Putusan PTUN Semarang No. 030/G/2017/PTUN.Smg, diberi tanda P-11;-
12. Foto copy Putusan PT TUN Surabaya No. 43/B/2018/PT TUN.Surabaya, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 513/K/TUN/2018, diberi tanda P-13;-----
14. Foto copy Putusan Peninjauan Kembali No. 91/PK/TUN/2019, diberi tanda P-14;-----
15. Foto copy Sertipikat Hak Pakai No. 11/Djobokuto diterbitkan tertanggal 9-5-1985 atas nama Pemerintah Kabupaten Jepara, diberi tanda P-15;
16. Foto copy Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 30 November 1998, diberi tanda P-16;
17. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Nomor : 030/126/01/2017 tertanggal 23-01-2017, diberi tanda P-17;
18. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-18;
19. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 669/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-19;
20. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 670/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-20;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 700/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-21;
22. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-22;
23. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 702/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-23;
24. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-24;
25. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-25;
26. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-26;
27. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-27;
28. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-28;
29. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 708/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-29;
30. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 709/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, diberi tanda P-30;
31. Foto copy dari foto copy 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, diberi tanda P-31;
32. Foto copy Surat No. 112/Sekr/BPKH/JT/XI/2016 tertanggal 11 November 2016, diberi tanda P-32;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Foto copy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah tertanggal 11 Nopember 2016, diberi tanda P-33;
34. Foto copy Surat No. 030/Sekr/BPKH/JT/IV/2017 tertanggal 30 April 2017, diberi tanda P-34;
35. Foto copy Tanda Terima Berkas-Berkas Permohonan Pengukuran Tanah yang tercatat dalam SHM No. 75/Djobokuto atas nama UNTUNG, diberi tanda P-35;
36. Foto copy Surat No. 087/Sekr/BPKH/JT/V/2017 tertanggal 2 Mei 2017, diberi tanda P-36;
37. Foto copy Surat balasan dari Tergugat XII No. 175/200.3/IV/2017 tertanggal 26 April 2017, diberi tanda P-37;
38. Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, diberi tanda P -38;
39. Foto copy dari print out Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hakatas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, diberi tanda P -39;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti P-8, P-12, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-39 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy);-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yang masing-masing telah menerangkan dibawah sumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Saksi BAMBANG SUHARTONO.-----

- Bahwa saksi mengetahui nama orang tua Penggugat bernama Pak UNTUNG, namun istri Pak UNTUNG saksi tidak kenal dan tidak tahu namanya;-----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di Jalan SUGIONO dengan batas-batas : Sebelah Utara Gudang Kacang, TIRTO INGGIH, Sebelah Timur perumahan warga dan jalan raya, Sebelah Selatan



Gudang Kacang LKI, dan Sebelah Barat Sawah dan Tambak;

- Bahwa adapun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati dilokasi yang di bagian lokasi milik Pak TIRTO INGGIH yang kemudian tanah yang saksi tempati tersebut sekarang dijadikan Terminal, saksi tinggal berdekatan dengan Pak UNTUNG;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG hanya berdasarkan perkiraan saksi saja karena dahulu Pak UNTUNG sering ada di lokasi situ mengelola tanah kebun dan sawahnya;
- Bahwa seingat saksi Terminal dibangun oleh pemerintah setempat kurang lebih sekitar tahun 1979 atau 1980, saksi tidak ingat pastinya;
- Bahwa saksi tinggal dan menempati tanah milik Pak TIRTO INGGIH yang berdekatan sebelah Selatan dengan rumah Pak UNTUNG;
- Bahwa pada saat lokasi sengketa akan dibangun Terminal, sebelumnya dilakukan penggusuran, dan saksi diberitahu melalui kelurahan untuk datang di kelurahan;
- Bahwa sebelum objek sengketa dibangun Terminal, setahu saksi hanya yang tanahnya terkena gusuran maka warga tersebut yang dipanggil di kelurahan;
- Bahwa pada saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;
- Bahwa tanah milik pak UNTUNG ikut digusur namun saksi tidak tahu Pak UNTUNG mendapat ganti rugi atau tidak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan LIOE MING TJING, saudara kandung Pak UNTUNG namun dengan Pak UNTUNG saksi kenal;
- Bahwa seingat saksi pada saat dilakukan penggusuran lokasi tersebut oleh Pemerintah tidak ada warga yang keberatan atau protes;



2. Saksi MUH. JAMINUR.-----

- Bahwa saksi mengetahui nama orang tua Penggugat bernama Pak UNTUNG, namun istri Pak UNTUNG saksi tidak kenal dan tidak tahu namanya;-----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di Jalan SUGIONO dengan batas-batas : Sebelah Utara Gudang Kacang, TIRTO INGGIH, Sebelah Timur perumahan warga dan jalan raya, Sebelah Selatan Gudang Kacang LKI dan Sebelah Barat Sawah dan Tambak;-----
- Bahwa ada pun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati dilokasi yang di bagian lokasi milik Pak TIRTO INGGIH yang kemudian tanah yang saksi tempati tersebut sekarang dijadikan Terminal, saksi tinggal berdekatan dengan Pak UNTUNG;-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG hanya berdasarkan perkiraan saksi saja karena dahulu Pak UNTUNG sering ada di lokasi situ mengelola tanah kebun dan sawahnya;
- Bahwa seingat saksi Terminal dibangun oleh pemerintah setempat kurang lebih sekitar tahun 1979 atau 1980 saksi tidak ingat pastinya;
- Bahwa saksi tinggal di tanah milik Negara, di sebelah Timurnya sawah milik Pak UNTUNG dekat dengan Jalan SUGIONO;
- Bahwa pada saat lokasi sengketa akan dibangun Terminal, sebelumnya dilakukan penggusuran, dan saksi diberitahu melalui kelurahan untuk datang di kelurahan;
- Bahwa setahu saksi penggusuran dilakukan pemerintah untuk digunakan/dibangun jalan dan Terminal, namun sekarang setelah Terminal tidak dipakai lagi lokasi tersebut dibangun pertokoan;
- Bahwa sebelum obyek sengketa dibangun Terminal, setahu saksi hanya yang tanahnya terkena gusuran, maka warga tersebut yang dipanggil di kelurahan;



- Bahwa pada saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;
- Bahwa tanah milik Pak UNTUNG ikut digusur namun saksi tidak tahu Pak UNTUNG mendapat ganti rugi atau tidak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan LIOE MING TJING, saudara kandung Pak UNTUNG namun dengan Pak UNTUNG saksi kenal;
- Bahwa seingat saksi pada saat dilakukan penggusuran lokasi tersebut oleh pemerintah tidak ada warga yang keberatan atau protes;
- Bahwa warga yang digusur Pemerintah tersebut, saksi tidak tahu, namun saksi yang ikut tergusur mendapatkan ganti tempat tinggal disebelah Barat Terminal;

3. Saksi HERU WIBOWO.-----

- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di daerah kelurahan Jobokuto dengan batas-batas : sebelah utara Gudang Kapuk milik TIRTO INGGIH, sebelah timur tanah negara dan jalan umum, sebelah selatan masih wilayah milik Duta Mode dan sebelah barat Jalan SUGIONO;-----
- Bahwa adapun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati dilokasi yang jauh dari lokasi penggusuran sehingga pada saat penggusuran tanah saksi tidak ikut digusur;-----
- Bahwa saksi mengetahui nama orang tua Penggugat bernama Pak UNTUNG namun istri Pak UNTUNG saksi tidak kenal dan tidak tahu namanya;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Pak UNTUNG hanya sebatas sama-sama menjadi keanggotaan dalam partai politik pada saat itu menjadi aktifis Partai Demokrasi Indonesia, kemudian pada saat pertemanan tersebut Pak UNTUNG bercerita kepada saksi dan saksi diberitahu tentang tanah miliknya tersebut yang sekarang menjadi obyek sengketa;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak UNTUNG ketika bercerita dan memberitahu tentang tanah miliknya tersebut kepada saksi tidak memperlihatkan buku atau bukti kepemilikan tanah dan saat itu saksi berusia 18 (delapan belas) tahun;

- Bahwa saksi mengetahui Pak UNTUNG telah meninggal dunia pada tahun 2009 yang lalu;

- Bahwa Pak UNTUNG bekerja di toko miliknya sendiri;

- Bahwa terminal dibangun sekitar tahun 1979 atau 1980an dan dibangun terminal tersebut diatas tanah milik Pak UNTUNG dan orang-orang lain disekitar daerah tersebut;

- Bahwa tanah Pak UNTUNG ikut tergusur oleh Pemerintah setempat yang dipindahkan dari tanahnya semula ke sebelah utara yang masih tanah milik negara;

- Bahwa Pak UNTUNG tidak pernah memberitahu tentang pengusuran tanahnya kepada saksi;

- Bahwa adapun yang saksi kenal hanya Pak UNTUNG dan Pak TIRTO INGGIH yang tinggal di sekitar tanah obyek sengketa, dan saksi tidak mengetahui kalau Pak UNTUNG mempunyai tanah yang disengketakan ini;

- Bahwa sebelum obyek sengketa dibangun terminal, setahu saksi hanya yang tanahnya terkena gusuran maka warga tersebut yang dipanggil di kelurahan;

- Bahwa saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;

- Bahwa saksi tidak mengetahui keluarga Pak UNTUNG, yang saksi tahu Pak UNTUNG anaknya 5 (lima) orang;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan LIOE MING TJING, saudara kandung Pak UNTUNG namun dengan Pak UNTUNG saksi kenal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi pada saat dilakukan pengurusan lokasi tersebut oleh Pemerintah tidak ada warga yang keberatan atau protes;

-----Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah menyerahkan surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 6 atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara, diberi tanda T-I.1;

Surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IX, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.702 Kelurahan Jobokuto diterbitkan tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 204/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama HajiJoon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.1;
2. Foto copySertifikat Hak Guna Bangunan No. 703/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 205/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara. terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, diberi tanda T-IX.2;
3. Foto copySertifikat Hak Guna Bangunan No.704/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 206/ JBKT /2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.3;
4. Foto copySertifikat Hak Guna Bangunan No.705/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 207JBKT/2000, tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 706/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur 208/ JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.707/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15 - 8- 2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 209/ JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.711 / Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur nomor 213/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, diberi tanda T-IX.7;
8. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20 060.013.005-0179.0 nama Lioe Ming Tjing Ji. Kol. Sugino RT.007/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec.Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.703), diberi tanda T-IX.8.a.;
9. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20.060.013.005-0176.0 nama Joon Helmi Ji. Kol. Sugino RT.005/RW.02 Kel.Jobokuto Kec.Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.704), diberi tanda T-IX.8.b.;
10. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20.060.013.005-0177.0 nama Joon Helmi Ji. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel.Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.705), diberi tanda T-IX.8.c.;
11. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20.060.013 005-0178.0 nama Joon Helmi Ji. Kol Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.706), diberi tanda T-IX.8.d.;
12. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20 060.013.005-0175.0 nama Tomas Hartoyo Ji. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel.Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.707),diberi tanda T-IX.8.e.;
13. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 NOP 33.20.060.013.005-0183.0 nama Joon Helmi Ji. Kol Sugino RT.005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec.Jepara Kab Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.711), diberi tanda T-IX.8.f.;
14. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0179.0 nama Lioe Ming Tjing Ji. Kol. Sugino RT.007/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.703),diberi tanda T-IX.9.a.;

15. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013 005-0061.0 nama Lioe Ming Tjing Jl. Kol. Sugino RT. 007/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 702),diberi tanda T-IX.9.b.;
16. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0176.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 704),diberi tanda T-IX.9.c.;
17. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0177.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM NO. 705),diberi tanda T-IX.9.d.;
18. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0178.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 706),diberi tanda T-IX.9.e.;
19. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0175.0 nama Tomas Hartoyo Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 707),diberi tanda T-IX.9.f.;
20. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 NOP 33.20.060.013.005-0183.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 711), diberi tanda T-IX.9.g.;
21. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0179.0 nama Lioe Ming Tjing Jl. Kol. Sugino RT. 007/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 703), diberi tanda T-IX.10.a.;
22. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0176.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 704), diberi tanda T-IX.10.b.;
23. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0177.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 705), diberi tanda T-IX.10.c.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0178.0
nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 706), diberi tanda T-IX.10.d.;
25. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0175.0
nama Tomas Hartoyo Jl. Kol Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.707), diberi tanda T-IX.10.e.;
26. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2018 NOP 33.20.060.013.005-0183.0
nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.711), diberi tanda T-IX.10.f.;
27. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.060.013.005-0179.0
nama Lioe Ming Tjing Jl. Kol. Sugino RT. 007/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.703), diberi tanda T-IX.11.a.;
28. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.060.013.005-0176.0
nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 704), diberi tanda T-IX.11.b.;
29. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.060.013.005-0177.0
nama Joon Helmi Jl. Kol Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.705), diberi tanda T-IX.11.c.;
30. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.000.013.005-0178.0
nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT.005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 706), diberi tanda T-IX.11.d.;
31. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.060.013.005-0175.0
nama Tomas Hartoyo Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara
Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 707), diberi tanda T-IX.11.e.;
32. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2017 NOP 33.20.060.013.005-0183.0
nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab.
Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 711), diberi tanda T-IX.11.f.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 NOP 33.20.060.013.005-0061.0 nama Lioe Ming Tjing Jl. Kol. Sugino RT. 007RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 702), diberi tanda T-IX.12.a.;
34. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 NOP 33.20.060.013.005-0176.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT.005RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.704), diberi tanda T-IX.12.b.;
35. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 NOP 33.20.060.013.005-0177.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT.005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 705), diberi tanda T-IX.12.c.;
36. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 NOP 33.20.060.013.005-0178.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW.02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 706), diberi tanda T-IX.12.d.;
37. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2015 NOP 33.20.060.013.005-0175.0 nama Tomas Hartoyo Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No. 707), diberi tanda T-IX.12.e.;
38. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 NOP 33.20.060.013.005-0183.0 nama Joon Helmi Jl. Kol. Sugino RT. 005/RW. 02 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah (SHM No.711), diberi tanda T-IX.12.f.;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat IX menyatakan tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat X, telah menyerahkan surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna bangunan No.708 Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara atas nama Andi Singgih, diberi tanda T-X.1;-----
2. Foto copy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah Tahun 2019, NOP 33.20.060.013.005-0174.0 nama Andi Singgih, Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T-X.2;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2019, NOP 33.20.060.013.005-0174.0 nama Andi Singgih, Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T-X.3;-----
4. Foto copy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah Tahun 2020, NOP 33.20.060.013.005-0174.0, nama Andi Singgih, diberi tanda T-X.4;-----
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2020, NOP 33.20.060.013.005-0174.0 nama Andi Singgih, Kel. Jobokuto Kec. Jepara Kab. Jepara Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T-X.5;-----
6. Asli Daftar Bukti Dokumen Tergugat X Konvensi/Penggugat Rekonvensi, diberi tanda T-X.6;-----

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti T-X.2, bukti T-X.3, bukti T-X.4, dan bukti T-X.5, tidak ada aslinya;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat X menyatakan tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat XII, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy 1 (satu) bendel warkah penerbitan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor: 6 terletak di Jobokuto, yang berisi : Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala badan pertanahan Nasional Nomor : 141/HPL/BPN/98 tentang pemberian Hak pengelolaan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Jepara atas tanah di Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara Propinsi Jawa Tengah, Surat Permohonan dari Drs. Soenarto atas nama Pemda Tk. II Jepara dan surat pemberitahuan keluaranya Surat keputusan, diberi tanda T-XII.1;

2. Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, diberi tanda T-XII.2;-----
3. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 75/Jobokuto tercatat atas nama Untung, diberi tanda T-XII.3;

4. Foto copy warkah Nomor : 147/1972, diberi tanda T-XII.4;-----
5. Foto copy Buku Tanah Hak pengelolaan Nomor 6 terletak di kelurahan Jobokuto, diberi tanda T-XII.5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat Ukur Nomor :2704/1998 tanggal 3-6-1998, diberi tanda T-XII.6;-----
 Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai
 secukupnya;-----
 -----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat XII menyatakan tidak mengajukan
 bukti saksi di persidangan;-----
 -----Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek
 sengketa pada hari Jumat, tanggal 1 Oktober 2020, dimana hasil Pemeriksaan
 Setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan
 Setempat;-----
 -----Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat
 XII, masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 15 Oktober 2020;-----
 -----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 :

DALAM KONVENSI :

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana
 tersebut diatas;-----

DALAM EKSEPSI :

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat
 XII, masing-masing telah mengajukan Eksepsi, untuk itu terhadap Eksepsi tersebut,
 akan dipertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I, Tergugat IX, dan
 Tergugat XII, adalah sebagaimana diuraikan diatas;-----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I,
 Tergugat IX, dan Tergugat XII telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan,
 jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi dan pokok perkara;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII telah
 mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut,
 maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, Tergugat IX, Tergugat XII, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;-----
-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat I, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

1. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR:**

a. Bahwa surat gugatan Penggugat setelah dipelajari dan dicermati secara teliti ternyata surat gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, hal ini terlihat dalam posita gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 telah menyatakan “**Bahwa dalam perkawinan antara Bapak Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG dengan Ibu Ekowati disebut Ekowatingtyas alias Ekowatingtijas telah di karuniai 6 (enam) orang anak masing-masing :”**

1. **Tanto Riyanto alias Tanto Rijanto (meninggal dunia)**
2. **Tanto Kijanto**
3. **Tanto Harijanto**
4. **Tanto Santoso (Penggugat)**
5. **Tanto Handajani**
6. **Tanto Sanusi**

Namun dalam Petitemnya Penggugat sama sekali tidak memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG, sehingga dengan tidak dimohonkannya secara jelas dan tegas dalam Petitem yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG maka jelas gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah karena Penggugat mendasarkan pada dalil gugatannya (posita gugatannya) yang menyatakan “Penggugat adalah salah satu anak dari Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG” dan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG sekarang sudah meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan yang berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Djobokuto, Kec.Jepara, Kab.Jepara sebagaimana tercatat dalam SHM No.



75/Djobokuto seluas 2.500M2 , kalau kemudian Penggugat Petitumnya tidak memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Tanto Oentoeng dahulu Tan Oen Toeng alias UNTUNG tersebut maka jelas gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur oleh karenanya gugatan yang demikian itu tidak dapat diterima;

- b. Bahwa petitum gugatan Penggugat dengan posita gugatan Penggugat tidak saling besesuaian,** hal ini terlihat dalam petitum gugatan Penggugat pada poin. 12 yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar “Menghukum/memerintahkan Tergugat I untuk menghapus obyek sengketa dari catatan asset milik pemerintah Kabupaten Jepara dst... .., namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak pernah menguraikan hal tersebut sehingga hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

- Bahwa surat gugatan Penggugat setelah dicermati secara teliti ternyata surat gugatan Penggugat adalah salah alamat jika Penggugat memposisikan Pemerintah Kabupaten Jepara sebagai Tergugat I, karena obyek yang disengketakan Penggugat dasar kepemilikan haknya berbeda, dengan dasar kepemilikan hak yang dimiliki oleh Tergugat I , luasnya pun berbeda, batas-batasnya pun juga berbeda, sehingga dasar kepemilikan hak terhadap obyek yang disengketakan oleh Penggugat berbeda dengan dasar kepemilikan hak yang dimiliki oleh Tergugat I , maka jika dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Jepara dijadikan Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat adalah salah alamat;
- Bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat dasar kepemilikan haknya adalah berdasarkan SHM No.75/Djobokuto , seluas 2500 m2 , sedangkan Tergugat I dasar kepemilikan haknya adalah berdasarkan hak pengelolaan No.6 Desa Jobokuto atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara seluas 7.555 M2 dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Jalan Kolonel Sugiyono
Sebelah Selatan : Saluran , Jalan
Sebelah Barat : Saluran , Jalan



Bahwa karena dasar kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat dengan dasar hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I adalah berbeda, batas-batasnya pun berbeda maka jelas gugatan Penggugat adalah salah alamat, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat IX, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

Eksepsi Gugatan Kabur, Tidak Jelas dan Kurang Cermat, (Exceptio Obscuurlibel/onduidelijk)

1. Bahwa TERGUGAT IX menolak dengan tegas dalil –dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat IX
2. Bahwa perkara No.19/Pdt.G/2020/PN.Jpa sebelumnya sudah pernah di sidangkan di Pengadilan Negeri Jepara dengan Nomor perkara 71/Pdt.G/2016/PN.Jpa yang telah diputus perkaranya pada tanggal 23 Maret 2017 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

- **Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima**
 - **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ditetapkan sejumlah Rp.1.748.000,00 (Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Rupiah)**
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap sehingga gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan kurang cermat (*exception obscuurlibel*), hal ini dapat terlihat dalam posita gugatan Penggugat point 3 halaman 4, bahwa Penggugat mendalilkan “...meninggalkan harta waris berupa Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak milik No.75/Jobokuto, gambar situasi No.294/1972 tertanggal 5-8-1972, seluas ± 2.500 m2 atas nama Untung, terletak di Desa Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972, 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 Sugiono



- *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

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa”

Bahwa dalam Point 10 halaman 6 Penggugat mendalilkan “Bahwa dari ke 42 (empat puluh dua) Sertifikat Hak Guna Bangun yang diterbitkan di atas Hak Pengelolaan No.6/Kelurahan Jobokuto sebanyak 15 (lima belas) Hak Guna Bangunan telah diterbitkan tumpang tindih di atas tanah milik orang tua Penggugat sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.75/Jobokuto seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama UNTUNG, sertifikat-sertifikat tersebut diketahui atas nama Tergugat V sampai dengan Tergugat XI, sebagai berikut:

- a. Sertifikat 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 m^2 , atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan rakyat (BPR) Jepara Artha berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- b. Sertifikat 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, Provinsi Jawa Tengah.
- c. Sertifikat 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 Perusahaan Daerah Bank Perkreditan rakyat (BPR) Jepara Artha berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- d. Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- e. Sertifikat 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.Swari Handayani berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- f. Sertifikat 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 Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- g. Sertifikat 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 ± 143 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- h. Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- i. Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- j. Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.
- k. Sertifikat 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 ± 83 m², atas nama Haji Joon Helmi berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.



- l. Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- m. Sertifikat 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 Wiyono Katejo berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- n. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15 -8-2000, berdasarkan surat ukur nomor 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama Agus Arianto, S.Sos berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*
- o. Sertifikat 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 berkedudukan di Jepara, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah.*

Dari dua dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas jelas terlihat bahwa objek gugatan tidak jelas atau kabur, di satu sisi Penggugat mendalilkan bahwa Objek sengketa tumpang tindih dengan 15 sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu HGB No. 668, 669, 670, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 namun di sisi yang lain Penggugat mendalilkan bahwa Objek Sengketa berbatasan dengan sebagian tanah HGB 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 670, 668, 669 dan 670.

Bagaimana mungkin suatu objek tanah juga berbatasan dengan sebagian objek tanahnya, Hal ini menimbulkan kerancuan dan menjadikan tidak jelas dan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, selain itu terlihat dengan jelas dan terang bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan pasti letak objek sengketa yang dimaksud;

- 4. Bahwa Terdapat perbedaan jumlah luas antara jumlah luas tanah dari 15 Sertifikat yang diklaim oleh Penggugat tumpang tindih dengan SHM No.75/Jobokuto, gambar situasi No.294/1972 tertanggal 5-8-1972 seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama Untung; sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa luas tanah yang menjadi Objek Sengketa adalah seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ (dua ribu lima**



ratus meter persegi) namun apabila luas tanah 15 sertifikat yang di klaim oleh Penggugat tumpang tindih dengan tanah Penggugat dijumlahkan ukuran luasnya, luasnya hanya 1.463 m² (seribu empat ratus enam puluh tiga ribu meter persegi) dan apalagi jika dikurangi dengan batas batas tanah yang di klaim oleh Penggugat merupakan sebagian tanah dari 15 sertifikat HGB maka jumlahnya akan semakin berkurang, sehingga objek sengketa menjadi kabur karena tidak jelas dan terang berapa luas ukuran objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat.

5. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas atau *Obscur libel*.
6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan untuk tidak diterima sebagaimana yang tertuang dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan ‘kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima’** dan juga sebagaimana yang tertuang dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, yang menyatakan “tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas – batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)”**
7. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, *Tergugat IX Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam ReKonvensi* mohon dengan hormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pemeriksa perkara *a quo* berkenan mengabulkan Eksepsi *Tergugat IX Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam ReKonvensi* dan memutuskan menyatakan menolak gugatan *Penggugat/Tergugat Dalam ReKonvensi* atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya *Tergugat XII*, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

I Gugatan Salah Alamat

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai *Tergugat XII* keberatan dan menolak gugatan dari Penggugat karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 5 Maret 2020 dengan register perkara Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa adalah salah alamat karena obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai/tidak sama lokasi maupun bukti haknya dengan bidang tanah yang dikuasai oleh *Tergugat I s/d XI*

II Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili



Bahwa Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai tergugat XII keberatan dan menolak gugatan dari Penggugat karena sebagaimana pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 513 K/TUN/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 yang berbunyi Menimbang keabsahan obyek sengketa tidak dapat diuji sebelum jelasnya hak atas lokasi obyek sengketa, untuk menentukan siapa yang berhak atas lokasi obyek sengketa perlu terlebih dahulu diuji melalui proses penyelesaian perdata untuk itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya adalah terkait gugatan tentang penguasaan dan pemilikan obyek sengketa, tetapi dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah lebih kepada gugatan terkait dengan prosedur penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 6, yang mana gugatan tersebut adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

-----Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa mengenai *eksepsi*, menurut YAHYA M. HARAHAHAP, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika : Tahun 2010, Hal. 418 menyatakan bahwa "*eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principale)*";-----

-----Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi/tangkisan dikenal dua macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas tentang kewenangan mengadili sebagaimana diatur dalam Pasal 133 HIR dan Pasal 134 HIR, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam putusan akhir dengan pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I, eksepsi Tergugat IX, dan sebagian eksepsi Tergugat XII tersebut (poin I), ternyata bukan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sedangkan terhadap sebagian eksepsi Tergugat XII yang menyangkut kompetensi absolut/Kewenangan Mengadili (poin II), telah Majelis Hakim putus melalui Putusan Selanya;-----



-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

1. Menyangkut Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur, karena dalam Petitumnya Penggugat sama sekali tidak memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai salah satu ahli waris Alm. TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG;

Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan bukan gugatan tentang Ahli Waris, dan setelah Majelis Hakim memperhatikan petitum Penggugat pada poin 3, yang memohon agar Majelis Hakim Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 75/Djobokuto, seluas ± 2.500 m2 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, telah jelas terlihat bahwa yang diminta adalah tentang status tanah obyek sengketa adalah sah milik Bapak UNTUNG dan/para Ahli warisnya, oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Petitum Gugatan Penggugat Dengan Posita Gugatan Penggugat Tidak Saling Bersesuaian, karena dalam petitum gugatan Penggugat pada poin 12 yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar "Menghukum/memerintahkan Tergugat I untuk menghapus obyek sengketa dari catatan asset milik pemerintah Kabupaten Jepara dst... .., namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak pernah menguraikan hal tersebut;

Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim Penggugat telah menguraikannya secara jelas dan lengkap dalam posita gugatannya pada poin 5 yaitu tanpa alas hak yang sah objek sengketa telah diklaim/diakui sebagai Aset milik Pemerintah Kabupaten Jepara (Tergugat I), oleh karena itu menurut Majelis Hakim beralasan hukum Penggugat dalam petitumnya poin 12 meminta agar Menghukum/memerintahkan Tergugat I untuk menghapus obyek sengketa dari catatan asset milik pemerintah Kabupaten Jepara dst, sehingga terhadap eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan



harus

ditolak;

3. Gugatan Penggugat Salah Alamat, karena obyek yang disengketakan Penggugat dasar kepemilikan haknya berbeda, dengan dasar kepemilikan hak yang dimiliki oleh Tergugat I, luasnya pun berbeda, batas-batasnya pun juga berbeda;

Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat IX**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

- Eksepsi Gugatan Kabur, Tidak Jelas, dan Kurang Cermat (Exceptio Obscuurlibel/onduidelijk), karena di satu sisi Penggugat mendalilkan bahwa Objek sengketa tumpang tindih dengan 15 sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu HGB No. 668, 669, 670, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 namun di sisi yang lain Penggugat mendalilkan bahwa Objek Sengketa berbatasan dengan sebagian tanah HGB 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 670, 668, 669 dan 670. Bagaimana mungkin suatu objek tanah juga berbatasan dengan sebagian objek tanahnya, Hal ini menimbulkan kerancuan dan menjadikan tidak jelas dan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, selain itu terlihat dengan jelas dan terang bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan pasti letak objek sengketa yang dimaksud, dan Terdapat perbedaan jumlah luas antara jumlah luas tanah dari 15 Sertifikat yang diklaim oleh Penggugat tumpang tindih dengan SHM No.75/Jobokuto, gambar situasi No.294/1972 tertanggal 5-8-1972 seluas $\pm 2.500 \text{ m}^2$ atas nama Untung;

Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat IX tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat IX tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat IX tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat XII**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

1. Gugatan Salah Alamat, karena obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai/tidak sama lokasi maupun bukti haknya dengan bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I s/d XI;

Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat XII tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat XII tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pokok perkara, oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat XII tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili, karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah lebih kepada gugatan terkait dengan prosedur penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor : 6, yang mana gugatan tersebut adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutusnya;

Bahwa Eksepsi dari Tergugat XII tersebut menyangkut kompetensi absolut, menyangkut kewenangan antar badan Peradilan, dan terhadap Eksepsi Tergugat XII tersebut, Majelis Hakim telah memutuskan, dan mempertimbangkannya, dalam Putusan Sela, Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa., tanggal 7 September 2020, yang amarnya :

1. Menolak eksepsi Tergugat XII;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jepara berwenang mengadili perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Jpa.;
3. Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa oleh karena itu, hal-hal yang telah diuraikan, dan dipertimbangkan dalam Putusan Sela perkara *a quo*, secara mutatis mutandis dianggap telah terurai dalam Putusan Akhir perkara *a quo*, oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat XII tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, eksepsi Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

-----Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;-----

-----Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat dapat diketahui, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. 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;-----
2. 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 masing-masing bernama : TANTO RIYANTO Alias TANTO RIJANTO (meninggal dunia), TANTO KIJANTO, TANTO HARIJANTO, TANTO SANTOSO (Penggugat), TANTI HANDAJANI, dan TANTO SANUSI;-----
3. Bahwa Bapak TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG telah meninggal dunia pada tahun 2009 dan Ibu EKOWATI disebut juga EKOWATININGTYAS Alias EKOWATININGTIJAS telah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2019, selain meninggalkan ahli waris sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) di atas, juga meninggalkan harta warisan berupa :
 - 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, dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Objek Sengketa**;

4. Bahwa Bapak TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG (Alm) bersama Isteri dan anak-anaknya sejak dahulu telah menguasai, merawat, dan memanfaatkan Objek Sengketa sebagaimana pemilik yang baik dan sah, dan selama hidupnya Bapak TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG dan Ibu EKOWATI disebut juga EKOWATININGTYAS Alias EKOWATININGTIJAS maupun Penggugat dan Ahli Waris lainnya tidak pernah melakukan penjualan dan/atau melepaskan hak kepemilikan Objek Sengketa kepada pihak lain ataupun kepada Tergugat I; -----
5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengklaim / mengakui Objek Sengketa sebagai Aset milik PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA dan **perbuatan Tergugat I** memasukkan Objek Sengketa sebagai Aset 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*);

6. Bahwa perbuatan Tergugat II **membangun Ruko-Ruko untuk kegiatan perdagangan di atas tanah Objek Sengketa tanpa alas hak yang Sah** serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (*onrechtmatigedaa*);

7. Bahwa perbuatan oleh Tergugat III yang 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*);

8. Bahwa 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*);

9. Bahwa 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*);

10. Bahwa begitu pula perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri namun ternyata ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

-----Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat IX, dan Tergugat XII, dalam Jawabannya sebagai berikut :-----

Tergugat I :

- Bahwa Tergugat I tidak pernah mengklaim tanah milik orang tua Penggugat sebagai asset milik Pemerintah Kabupaten Jepara yang kami klaim menjadi asset milik Pemerintah Kabupaten Jepara adalah tanah yang tercatat dalam hak pengelolaan No.6 /Djobokuto bukan tanah yang tercatat dalam SHM No.75/Djobokuto yang katanya tanah milik orang tua Penggugat jadi jelas kami tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat oleh karena itu jelas dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar hukum oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya sudah selayaknya dalil gugatan yang demikian itu haruslah ditolak;

Tergugat IX :

- Bahwa tidak benar Tergugat IX melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai dan menempati bangunan di atas tanah Penggugat karena pada faktanya Tergugat IX memperoleh, menguasai dan menempati bangunan tersebut dengan cara – cara legal sebagaimana hukum mengatur kepemilikan bangunan bagi seseorang, Tergugat IX memiliki sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum, merawat dan memelihara bangunan dan tanah milik Tergugat IX tersebut selama lebih kurang 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus;

Tergugat XII :

- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Tergugat XII, menolak dan keberatan terhadap semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang diakui kebenarannya;

-----Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak Tergugat, yang telah dipanggil secara patut dan sah, tetapi selama proses persidangan ini berlangsung, pihak-pihak tersebut tidak pernah hadir di persidangan, Majelis Hakim menganggap para pihak tersebut melepaskan hak-haknya untuk mempertahankan kepentingannya di persidangan, sebagai konsekuensi para pihak yang tidak hadir tersebut, tunduk terhadap apa pun Putusan dari Majelis Hakim dalam perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil gugatan Penggugat telah dibantah/disangkal oleh Para Tergugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR yang menyatakan “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Para Tergugat pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-39, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu : saksi BAMBANG SUHARTONO, saksi MUH. JAMINUR, dan saksi HERU WIBOWO;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-I.1, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat IX telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-IX.1 sampai dengan T-IX.12.f, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat X telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-X.1 sampai dengan T-X.6, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat XII telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-XII.1 sampai dengan T-XII.6, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi sehingga harus diakui kebenarannya;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan argumentasi dari kedua belah pihak di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat, dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah sebagai berikut : -----

1. Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik sah Bapak UNTUNG dan atau Para Ahli Waris dari Almarhum UNTUNG(Penggugat) ?;-----
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana didalam gugatannya tersebut ?;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik sah Bapak UNTUNG dan atau Para Ahli Waris dari Almarhum UNTUNG (Penggugat) ?;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perkara ini lebih lanjut, perlu Majelis Hakim mempertimbangkan *legal standing* dari Penggugat dalam mengajukan gugatan ini, karena tanah obyek sengketa merupakan peninggalan atau warisan dari ayah Penggugat (UNTUNG), apakah Penggugat dapat mengajukan gugatan sendiri, tanpa mengikutsertakan ahli waris lainnya, terhadap hal tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, berupa Akta Nomor : 01/V/2016, tanggal 27 Mei 2016, Notaris Ir. RADEN RORO EMILIANI SETJADININGRAT, S.H., Notaris di Jepara, tentang Keterangan Hak Waris, bahwa Bapak TANTO OENTOENG dahulu TAN OEN TOENG Alias UNTUNG (sudah meninggal pada tahun 2009) dalam perkawinannya dengan Ibu EKOWATI (EKOWATININGTYAS Alias EKOWATININGTIJAS), telah dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu :-----

1. Almarhum TANTO RIYANTO Alias TANTO RIJANTO;-----
2. TANTO KIJANTO;-----
3. TANTO HARIJANTO;-----
4. **TANTO SANTOSO (Penggugat);-----**
5. TANTI HANDAJANI;-----
6. TANTO SANUSI;-----

Bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli waris dari UNTUNG;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor : 2490 K/Pdt/2015, dalam perkara antara Ny. SARTINI RIZAL lawan Hj. DAHNIAR dkk, Mahkamah Agung menegaskan sikapnya, dengan menyatakan: Bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum;-----

-----Menimbang, bahwa hal tersebut juga sebelumnya dipertegas dalam Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor : 439 K/Sip/1969, tanggal 8 Januari 1969, yaitu dalam perkara PARIA SINAGA dkk lawan JAPET SINAGA. Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan: Bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan, karena tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti surat Penggugat, ternyata ada sebagian bukti-bukti surat Penggugat yang tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy), yaitu :-----

- Bukti P-8 sama dengan bukti T-XII.4;-----
- Bukti P-16 sama dengan bukti T-I.1, T-XII.5, dan T-XII.6;-----
- Bukti P-23 sama dengan bukti T-IX.1;-----
- Bukti P-24 sama dengan bukti T-IX.2;-----
- Bukti P-25 sama dengan bukti T-IX.3;-----
- Bukti P-26 sama dengan bukti T-IX.4;-----
- Bukti P-27 sama dengan bukti T-IX.5;-----
- Bukti P-28 sama dengan bukti T-IX.6;-----
- Bukti P-29 sama dengan bukti T-X.1;-----
- Bukti P-31 sama dengan bukti T-IX.7;-----

Dan setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti surat Tergugat I, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XII, ternyata bukti-bukti surat Tergugat I, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XII, sama dengan bukti Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim menganggap bukti-bukti Penggugat yang tidak ada aslinya, tetapi sama dengan bukti Tergugat I, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XII yang ada aslinya, dianggap sesuai dengan aslinya;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat Penggugat berupa foto copy yaitu : bukti P-8, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, dan P-31, bukti-bukti tersebut, sebelumnya pernah digunakan dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sesuai Putusan Nomor : 030/G/2017/PTUN.Smg., tanggal 30 November 2017, oleh karena itu terhadap bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim pergunakan kembali untuk membuktikan perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-8 yang sama dengan bukti T-XII.4 berupa Surat Pemberian Hak Milik kepada UNTUNG, tanggal 28 Juni 1972, bukti bertanda P-9 yang sama dengan bukti T-XII.3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972, atas nama UNTUNG, dan dipertegas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti P-10 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor : 489/2016, tanggal 25 Oktober 2016;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti kepemilikan berupa bukti surat bertanda T-I.1 berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998, yang sama dengan bukti P-16, bukti T-XII.5, dan bukti T-XII.6;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat IX telah mengajukan bukti kepemilikan berupa :-----

- Bukti T-IX.1 yang sama dengan bukti P-23 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 702/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.2 yang sama dengan bukti P-24 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 703/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.3 yang sama dengan bukti P-25 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 704/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.4 yang sama dengan bukti P-26 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 705/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.5 yang sama dengan bukti P-27 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 706/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.6 yang sama dengan bukti P-28 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 707/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;
- Bukti T-IX.7 yang sama dengan bukti P-31 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 711/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat X telah mengajukan bukti kepemilikan berupa bukti surat bertanda Bukti T-X.1 yang sama dengan bukti P-29 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 708/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000;-----

-----Menimbang, bahwa karena para pihak telah mengajukan bukti-bukti kepemilikan berupa sertifikat, dan bagi tanah yang sudah memiliki sertifikat berarti tanah tersebut telah jelas luas, dan batas dari tanah tersebut, hal ini sesuai dengan pendapat YAHYA M.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARAHAP, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika : Tahun 2010, Hal. 450, yang menyatakan bahwa objek sengketa dapat dikecualikan apabila objek yang dipersengketakan berupa tanah yang telah memiliki sertifikat, sehingga dengan adanya pencantuman nomor sertifikat atas tanah di dalam suatu Gugatan dipandang telah cukup, karena secara inklusif meliputi pula penjelasan secara terang dan pasti letak, batas, dan luas tanah tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa, terhadap penunjukan lokasi tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh pihak Penggugat, para pihak yang hadir mengikuti persidangan Pemeriksaan Setempat, di lokasi tanah obyek sengketa, tidak keberatan dengan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini para pihak telah membenarkan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh pihak Penggugat tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat XII, dalam Jawabannya membantah dan menolak gugatan dari Penggugat, dengan alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, tanggal 5 Maret 2020, dengan register perkara Nomor : 19/Pdt.G/2020/PN.Jpa., adalah salah alamat, karena obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak sesuai/tidak sama lokasi, maupun bukti haknya dengan bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, tetapi terhadap bantahan Tergugat XII tersebut, selama proses persidangan ini berlangsung, maupun pada saat Majelis Hakim melakukan persidangan Pemeriksaan Setempat, di lokasi tanah obyek sengketa, Tergugat XII tidak pernah membuktikan bantahannya tersebut, dengan menunjuk lokasi tanah Penggugat yang sebenarnya berada dimana, dan lokasi tanah Tergugat I sampai dengan Tergugat XI yang sebenarnya berada dimana, seharusnya menurut Majelis Hakim Tergugat XII adalah sebagai regulator di bidang pertanahan, yang dapat membuat terang perkara ini, karena Tergugat XII yang mengeluarkan sertifikat-sertifikat tersebut, oleh karena itu bantahan Tergugat XII tersebut, Majelis Hakim kesampingkan, dan sebagai konsekuensi hukumnya, Majelis Hakim menetapkan lokasi tanah obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat dalam Pemeriksaan Setempat, adalah sebagai lokasi tanah obyek sengketa yang sebenarnya, karena tidak ada keberatan dari para pihak lainnya, yang hadir pada saat persidangan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah obyek sengketa;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian dari bukti P-9, yang sama dengan bukti T-XII.3, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972, yang bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yaitu :-----

Saksi BAMBANG SUHARTONO :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di Jalan SUGIONO dengan batas-batas : Sebelah Utara Gudang Kacang, TIRTO INGGIH, Sebelah Timur perumahan warga dan jalan raya, Sebelah Selatan Gudang Kacang LKI, dan Sebelah Barat Sawah dan Tambak;
- Bahwa adapun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati di lokasi yang di bagian lokasi milik Pak TIRTO INGGIH yang kemudian tanah yang saksi tempati tersebut sekarang dijadikan Terminal, saksi tinggal berdekatan dengan Pak UNTUNG;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG;
- **Bahwa saksi tinggal dan menempati tanah milik Pak TIRTO INGGIH yang berdekatan sebelah Selatan dengan rumah Pak UNTUNG;**
- Bahwa pada saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;
- Bahwa tanah milik pak UNTUNG ikut digusur;

Saksi MUH. JAMINUR :

- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di Jalan Sugiono dengan batas-batas : Sebelah Utara Gudang Kacang, TIRTO INGGIH, Sebelah Timur perumahan warga dan jalan raya, Sebelah Selatan Gudang Kacang LKI dan Sebelah Barat Sawah dan Tambak;
- **Bahwa ada pun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati di lokasi yang di bagian lokasi milik Pak TIRTO INGGIH yang kemudian tanah yang saksi tempati tersebut sekarang dijadikan Terminal, saksi tinggal berdekatan dengan Pak UNTUNG;**
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Pak UNTUNG;
- Bahwa saksi tinggal di tanah milik Negara, di sebelah Timurnya sawah milik Pak UNTUNG dekat dengan Jalan SUGIONO;
- Bahwa setahu saksi penggusuran dilakukan pemerintah untuk digunakan/dibangun jalan dan Terminal, namun sekarang setelah Terminal tidak dipakai lagi lokasi tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibangun pertokoan;

- Bahwa pada saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;

- Bahwa tanah milik Pak UNTUNG ikut digusur;-----

Saksi HERU WIBOWO :-----

- Bahwa saksi mengetahui bahwa dahulu Pak UNTUNG yang menempati tanah obyek sengketa tersebut, tanah obyek sengketa tersebut berada di daerah kelurahan Jobokuto dengan batas-batas : sebelah utara Gudang Kapuk milik TIRTO INGGIH, sebelah timur tanah negara dan jalan umum, sebelah selatan masih wilayah milik Duta Mode dan sebelah barat Jalan SUGIONO;

- Bahwa saksi kenal dengan Pak UNTUNG hanya sebatas sama-sama menjadi keanggotaan dalam partai politik pada saat itu menjadi aktifis Partai Demokrasi Indonesia, kemudian pada saat pertemanan tersebut Pak UNTUNG bercerita kepada saksi dan saksi diberitahu tentang tanah miliknya tersebut yang sekarang menjadi obyek sengketa;

- Bahwa Pak UNTUNG ketika bercerita dan memberitahu tentang tanah miliknya tersebut kepada saksi tidak memperlihatkan buku atau bukti kepemilikan tanah dan saat itu saksi berusia 18 tahun;

- Bahwa terminal dibangun sekitar tahun 1979 atau 1980 an dan dibangun terminal tersebut di atas tanah milik Pak UNTUNG dan orang-orang lain di sekitar daerah tersebut;

- Bahwa tanah Pak UNTUNG ikut tergusur oleh Pemerintah setempat yang dipindahkan dari tanahnya semula ke sebelah utara yang masih tanah milik negara;

- Bahwa adapun yang saksi kenal hanya Pak UNTUNG dan Pak TIRTO INGGIH yang tinggal di sekitar tanah obyek sengketa;

- Bahwa sebelum obyek sengketa dibangun terminal, setahu saksi hanya yang tanahnya terkena gusuran maka warga tersebut yang dipanggil di kelurahan;

- Bahwa saat itu tanah Pak UNTUNG masih berupa tanah kosong yang ada sawahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan, dan membandingkan bukti Penggugat berupa bukti P-9 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972, atas nama UNTUNG, dengan bukti milik Tergugat I berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998 (Vide bukti T-I.1), yang sama dengan bukti T-XII.5, dan bukti T-XII.6, serta bukti P-15 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Djokokuto, tanggal 9 Mei 1985, **ternyata batas sebelah utara tanah obyek sengketa milik Penggugat (bukti P-9), dengan bukti T-I.1 yang sama dengan bukti TXII-5, yang sama dengan bukti TXII-6, dan bukti P-15, memiliki batas yang sama adalah TIRTO INGGIH**, dan hal tersebut bersesuaian juga dengan keterangan saksi BAMBANG SUHARTONO dan saksi MUH, JAMINUR yang menyatakan bahwa saksi tinggal dan menempati tanah milik Pak TIRTO INGGIH yang berdekatan sebelah Selatan dengan rumah Pak UNTUNG, dan ada pun saksi dahulu bertempat tinggal dan menempati di lokasi yang di bagian lokasi milik Pak TIRTO INGGIH yang kemudian tanah yang saksi tempati tersebut sekarang dijadikan Terminal, saksi tinggal berdekatan dengan Pak UNTUNG;-----

-----Mneimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan asal hak antara Sertipikat Hak Pakai Nomor : 11/Djokokuto, yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, tertanggal 9 Mei 1985 (bukti P-15), atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Jepara, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Kelurahan Djokokuto, tertanggal 5 Agustus 1972 (bukti P-9), yang terletak di Desa Djokokuto, Kecamatan Djokokuto, Kabupaten Djepara, adalah berasal dari tanah negara sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak yaitu Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah, tanggal 28 Juni 1972, Nomor : SK.IA.II/71/HM/72, dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah, tanggal 1 Oktober 1984 Nomor: SK. DA .II / NP / 619 / 1 / 2007 / 84, sehingga dapat diidentifikasi saat diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 75 batas sebelah Selatannya adalah Tanah Negara yang juga merupakan kesatuan bagian pada bidang tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 11, tertanggal 9 Mei 1985 (bukti P-15);-----

-----Menimbang, bahwa batas-batas tanah milik orang tua Penggugat, yang berada di batas sebelah utara, selatan, timur, dan barat, sekarang telah berubah, disebabkan karena pembangunan, tetapi dengan membandingkan batas sebelah utara tanah orang tua Penggugat, pada zaman dulu, dengan bukti-bukti berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998, yang dahulunya Sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Djokokuto, tanggal 9 Mei 1985, dapat diidentifikasi bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998, yang dahulunya Sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Djokokuto, tanggal 9 Mei 1985, berada di atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah orang tua milik Penggugat, karena memiliki kesamaan batas pada sebelah utara sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas;-----

-----Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, dari kedua sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Desa Djobokuto, Luas 2.500 m2 atas nama UNTUNG dengan sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 11/ Jobokuto Luas 8.095 memiliki batas-batas bidang tanah yang sama, dan identik pada kedua sertipikat dimaksud yang saling bersinggungan satu sama lain;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P-9 Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djobokuto, tanggal 5 Agustus 1972, yang sama dengan bukti T-XII.3, bukti Tergugat I T-I.1 berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998, yang sama dengan bukti T-XII.5, yang sama dengan bukti T-XII.6, dan bukti P-15 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 11/Djobokuto, tanggal 9 Mei 1985, ternyata tanah obyek sengketa milik Penggugat memanjang dari sisi timur ke arah barat (berada di sebelah utara), dan didalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998 milik Tergugat I, yang sebelumnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 11/Djobokuto, tanggal 9 Mei 1985, masuk didalamnya tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djobokuto, tanggal 5 Agustus 1972;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P-9 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djobokuto, tanggal 5 Agustus 1972, atas nama UNTUNG, dengan bukti milik Tergugat I berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998 (Vide bukti T-I.1), yang sama dengan bukti T-XII.5, dan bukti T-XII.6, bahwa dari luas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, seluas 7.555 M2, 2.500 M2 diantaranya masuk ke dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djobokuto, milik orang tua Penggugat (UNTUNG);-----

-----Menimbang, bahwa orang tua Penggugat UNTUNG, terlebih dahulu menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djobokuto, tanggal 5 Agustus 1972, baru kemudian keluar Sertifikat Hak Pakai Nomor 11/Djobokuto, tanggal 9 Mei 1985, yang dirubah menjadi Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998 milik Tergugat I, serta Hak Guna Bangunan yang lain, oleh karena itu menurut Majelis Hakim orang tua Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa, hal tersebut sesuai dengan : Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015, kaidah hukumnya menyatakan "... bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah dan berkekuatan hukum”, dan tanah orang tua Penggugat UNTUNG adalah berupa Hak Milik, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 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”, dan berdasarkan bukti P-10, orang tua Penggugat UNTUNG sampai dengan sekarang belum pernah mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, karena tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama UNTUNG, Hak Milik No : 75, Luas 2.500 M2, oleh karena itu menurut Majelis Hakim tanah obyek sengketa, masih sah milik orang tua Penggugat UNTUNG;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa :-----

- Bukti P-18 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 668/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jepara Artha (Tergugat V);-----
- Bukti P-19 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 669/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jepara Artha (Tergugat V);-----
- Bukti P-20 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 670/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama SILFIA WIJAYANTI (Tergugat VI);-----
- Bukti P-21 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 700/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama AGUS ARIANTO (Tergugat VII);-----
- Bukti P-22 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 701/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama T. SWARTI HANDAYANI (Tergugat VIII);-----
- Bukti P-23 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 702/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.1);-----
- Bukti P-24 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 703/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.2);-----
- Bukti P-25 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 704/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.3);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-26 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 705/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.4);

- Bukti P-27 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 706/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.5);

- Bukti P-28 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 707/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.6);

- Bukti P-29 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 708/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama ANDI SINGGIH (Tergugat X);

- Bukti P-30 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 709/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama WIEYONO KATEJO (Tergugat XI);

- Bukti P-31 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 711/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide T-IX.7);

Bahwa hak-hak tersebut di atas, berasal dari Tergugat II PT. Karya Prima Kusuma Wijaya, masing-masing tercatat pada kolom (c) Asal Hak adalah berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor : 666/seb, dan Nomor : 667/seb, dengan dasar pendaftaran Permohonan Pemecahan tertanggal 2 Maret 2000, dan tercatat pada kolom (l) Penunjuk tercatat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 6 Kelurahan Jobokuto, Tanah ini dipergunakan untuk Ruko, yang berasal dari Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 6/Kelurahan Jobokuto, tanggal 30 November 1998 milik Tergugat I, yang sebelumnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 11/Djobokuto, tanggal 9 Mei 1985, yang terletak di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat, yang mana sertifikat Hak Milik orang tua Penggugat terbit terlebih dahulu, baru terbit hak-hak tersebut di atas;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat IX telah mengajukan bukti T-IX.8a sampai dengan bukti T-IX.12f, berupa pembayaran pajak, dan Tergugat X telah mengajukan bukti T-X.2 sampai dengan T-X.5, berupa pembayaran pajak, dan menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor : 34 K/Sip/1960, tanggal 03 Februari 1960, yang menyatakan bahwa :Surat "Petuk Pajak Bumi" adalah bukan merupakan suatu "bukti mutlak" bahwa tanah sawah sengketa adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam "Surat Petuk Pajak Bumi" tersebut, dan Surat Petuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Bumi yang diajukan dalam persidangan tersebut hanya merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak dari tanah sawah yang bersangkutan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa, adalah tanah milik orang tua Penggugat UNTUNG, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972;-----

-----**Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat, sebagaimana didalam gugatannya tersebut?;**-----

-----Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*, menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur esensial dalam perbuatan melawan hukum meliputi : adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila :-----

- Ada perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;-----
- Yang dilanggar adalah hak yang dijamin oleh hukum atau;-----
- Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh pelaku;-----
- Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);-----

Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijke vekeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*);-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, tanah obyek sengketa berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Kelurahan Djokokuto, tanggal 5 Agustus 1972, masih atas nama UNTUNG, dan belum pernah dialihkan kepada pihak lain;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa sampai dengan sekarang, masih atas nama orang tua Penggugat (UNTUNG), selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penerbitan hak-hak lainnya (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan) di atas tanah obyek sengketa milik orang tua Penggugat tersebut, adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum (melanggar hukum/bertentangan dengan hukum/cacat hukum);-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

-----Menimbang, bahwa pada prinsipnya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyebutkan "Pendaftaran Tanah adalah Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya";-----

-----Menimbang, bahwa berpedoman pada Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi :-----

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;-----
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;-----
- c. Penerbitan Sertipikat;-----
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;-----
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;-----

-----Menimbang, bahwa terkait dengan tujuan pendaftaran tanah, dan kegiatan pendaftaran pertama kali sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua, Pasal 73 menyebutkan bahwa : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan atas Permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13;

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan : -----
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. Mendaftarkan Hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
-----Menimbang, bahwa dengan memperhatikan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan sesuai :-----
- Bukti P-18 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 668/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jepara Artha (Tergugat V);

- Bukti P-19 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 669/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jepara Artha (Tergugat V);

- Bukti P-20 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 670/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama SILFIA WIJAYANTI (Tergugat VI);

- Bukti P-21 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 700/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama AGUS ARIANTO (Tergugat VII);

- Bukti P-22 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 701/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama T. SWARTI HANDAYANI (Tergugat VIII);

- Bukti P-23 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 702/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.1);

- Bukti P-24 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 703/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.2);

- Bukti P-25 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 704/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IX.3);

- Bukti P-26 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 705/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.4);

- Bukti P-27 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 706/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.5);

- Bukti P-28 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 707/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.6);

- Bukti P-29 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 708/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama ANDI SINGGIH (Tergugat X);

- Bukti P-30 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 709/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama WIEYONO KATEJO (Tergugat XI);

- Bukti P-31 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 711/Kelurahan Jobokuto, tanggal 15 Agustus 2000, atas nama HAJI JOON HELMI (Tergugat IX) (Vide bukti T-IX.7);

Masing-masing tercatat pada kolom (c) Asal Hak adalah berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor : 666/seb, dan Nomor : 667/seb dengan dasar pendaftaran Permohonan Pemecahan tertanggal 2 Maret 2000, dan tercatat pada kolom (l) Penunjuk tercatat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor : 6 Kelurahan Jobokuto, Tanah ini dipergunakan untuk Ruko, dengan demikian dapat diidentifikasi bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah berasal dari Hak Pengelolaan Nomor : 6/Desa Jobokuto;-----

-----Menimbang, bahwa dengan memperhatikan sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 6/Desa Jobokuto, tertanggal 30 Nopember 1998, adalah berasal dari Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 2 Nopember 1998, Nomor : 141/HPL/BPN/98, dan tercatat pada kolom huruf (l) Penunjuk : Bekas Tanah Negara (HP.11) dipergunakan untuk kegiatan pertokoan/perkantoran dan perdagangan;--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara menyebutkan Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah : -----

- a. Tanah Negara;-----
- b. Tanah Hak Pengelolaan;-----
- c. Tanah Hak Milik;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara menyebutkan : -----

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk; -----
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan; -----
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden; -----

-----Menimbang, bahwa memperhatikan penjelasan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara menyebutkan "Sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian Hak Pengelolaan, maka pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang Hak Pengelolaan";-----

-----Menimbang, bahwa mengenai Hak Pengelolaan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur tentang Hak Pengelolaan secara eksplisit. Namun, UUPA menjelaskan Hak Pengelolaan adalah berasal dari hak menguasai Negara atas tanah, dimana Negara sebagai pihak yang menguasai tanah (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat/bangsa) dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4) (Vide Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);---

-----Menimbang, bahwa terhadap konversi hak menguasai atas Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya disebutkan bahwa :-----

1. Hak atas penguasaan tanah oleh Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra yang hanya dipergunakan untuk instansi itu sendiri dikonversi menjadi **hak pakai**;
2. Apabila dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dan juga dapat diberikan kepada pihak ketiga maka hak penguasaan tersebut menjadi hakpengelolaan;

-----Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara pemberian Hak Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diajukan oleh pemohon hak atas tanah dengan dasar usul dari pemegang Hak Pengelolaan yang ditujukan kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk untuk selanjutnya ditetapkan Keputusan Pemberian Hak adalah dalam rangka hak penguasaan dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga;---

-----Menimbang, bahwa memperhatikan sertifikat Tanah Hak Pengelolaan Nomor 6//Desa Jobokuto, tercatat pada lembar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan Lainnya tercatat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Nomor :-----

1. 4-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000);-----
2. 5-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000);-----
3. 6-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000);-----

Di atas tanah Hak Pengelolaan ini telah diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT.Karya Prima Wijaya (Tergugat II) seluas :-----

1. 1.232 M2;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 1.484 M2;-----

3. 1.114 M2;-----

-----Menimbang, bahwa catatan sebagaimana tercantum pada sertifikat tanah dimaksud adalah sesuai dengan riwayat perolehan hak atas tanah sebagaimana tercantum pada kolom (c) Asal Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (bukti P-18 sampai dengan bukti P-31) adalah berasal dari hasil pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 666/seb, dan Nomor : 667/seb, atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya (Tergugat II), namun dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat adanya alat bukti yang diajukan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Nomor : 4-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000), 5-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000) dan 6-550.2-11.13-2000 (tanggal 16 Mei 2000) serta *usul pemegang hak pengelolaan* sebagaimana di syaratkan pada ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang dibutuhkan dalam rangka pengujian prosedur formal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan, begitupula halnya dengan prosedur pemecahan atas hak atas tanah sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 133 dan Pasal 134 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Tergugat XII tidak pula mengajukan alat bukti yang dapat membuktikan bahwa mekanisme pemecahan telah dilakukan sebagaimana diatur pada ketentuan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa karena penerbitan hak-hak tersebut, tidak berdasarkan hukum, maka penerbitan hak-hak tersebut (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan) adalah cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;-----

-----Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim telah terjadi tumpang tindih (*overlap*) hak atas tanah yaitu antara bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Desa Djobokuto Luas 2.500 M2 nama UNTUNG (orang tua Penggugat), dengan sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 11/ Jobokuto Luas 8.095 M2 atas nama Pemerintah Daerah Tk. II Jepara yang telah berubah menjadi Sertipikat, yaitu pada sebagian Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 6/Desa Jobokuto (Tergugat I), yang di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat V sampai dengan Tergugat XI;-----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah nyata terjadi tumpang tindih (*overlap*) Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Desa Djobokuto atas nama UNTUNG (ayah Penggugat) yang telah terbit terlebih dahulu yaitu pada tanggal 5 Agustus 1972, maka tindakan Tergugat XII dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan adalah bertentangan dengan maksud dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1), Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya terkait dengan pengumpulan data yuridis dan data fisik yang tidak cermat dalam menilai data-data yang disajikan dalam proses pendaftaran hak atas tanah Sertipikat;-----

-----Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan demikian ketika prosedur/mechanisme pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Atas Tanah Negara maupun pemecahan Sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur pada Pasal 133, dan Pasal 134 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak terpenuhi, maka dari segi prosedur dinilai telah memuat kekurangan yuridis dalam penerbitannya, sehingga penerbitan hak-hak tersebut tidak berdasarkan hukum/cacat hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan petitum-petitum Penggugat tersebut, sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Tentang petitum pertama :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat, menyatakan bahwa : Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini, masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah petitum ini dapat dikabulkan, atau tidak masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum-petitum lainnya, oleh karenanya Majelis Hakim baru akan menentukan status petitum ini, setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;-----

Tentang petitum kedua :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat, menyatakan bahwa :Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservator beslag*) atas :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Pengelolaan No. 6/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 30 November 1998, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2704/98 tertanggal 3-6-1998, seluas $\pm 7.555 \text{ m}^2$ atas nama PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEPARA yang terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Sugiyono;
- 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 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

- 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;
-

- 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;
-

- 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;
-

- 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;
-

- 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;
-

- 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;
-

- 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;
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- 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;

Bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa selama proses persidangan berjalan, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan, terhadap obyek-obyek yang dimintakan Sita Jaminan oleh Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa petitum tersebut juga tidak dapat memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung, Nomor 5 Tahun 1975, tertanggal 1 Desember 1975, dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa Para Tergugat akan mengalihkan harta miliknya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan (Perhatikan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 5-4-1972, No.1121 K/Sip/1971), oleh karena itu terhadap petitum kedua harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

Tentang petitum ketiga :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat, menyatakan bahwa :
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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menguraikan secara lengkap pada pertimbangan hukum di atas dan berdasarkan pertimbangan tersebut, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), maka tanah obyek sengketa adalah sah milik UNTUNG dan atau Para ahli waris dari Almarhum UNTUNG, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

Tentang petitum keempat :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat : 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*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa dari bukti P-17, diketahui bahwa ternyata Tergugat I telah memasukkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 6, Nomor Sertifikat AL 484134, Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, ke dalam Asset Pemerintah Kabupaten Jepara, dan tercatat di Buku Inventaris Dinas Koperasi dan UMKM Pasar, yang digunakan untuk : Pertokoan Jobokuto, maka dengan telah terbuktinya obyek sengketa adalah sah milik dari orang tua Penggugat (UNTUNG) sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas sehingga petitum ketiga dikabulkan, maka terhadap petitum keempat ini, Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa 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 termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum, sehingga petitum keempat beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitum kelima :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat : 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*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkan petitum ketiga, maka 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 termasuk kategori Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitum kelima beralasan hukum dan patut dikabulkan;-

Tentang petitum keenam :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat :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*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkan petitum ketiga gugatan Penggugat, maka perbuatan Tergugat III mendirikan dan mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, namun saat ini dikelola



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat IV, dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitem keenam beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitem ketujuh :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitemnya Penggugat : 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*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkan petitem ketiga gugatan Penggugat, maka perbuatan Tergugat IV yang mengelola kios-kios UMKM untuk disewa-sewakan sebagai tempat berjualan dan atau usaha, dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitem ketujuh beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitem kedelapan :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitemnya Penggugat : 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*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkan petitem ketiga gugatan Penggugat, maka perbuatan Tergugat V sampai 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, dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitem kedelapan beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitem kesembilan :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitemnya Penggugat :Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat XII yang telah menerbitkan Keputusan memberikan Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan kepada PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang seharusnya ditandatangani oleh Menteri namun ditandatangani oleh Tergugat XII adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkan petitum ketiga gugatan Penggugat, maka 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, dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitum kesembilan beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitum sepuluh :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitumPenggugat : 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**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), oleh karena itu penerbitan hak-hak lainnya, di atas tanah obyek sengketa milik orang tua Penggugat adalah cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut beralasan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan;-----

Tentang petitum sebelas :-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat : Menyatakan sebagai hukum penerbitan ke 15 (lima belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana :-----

- 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 710/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 212/JBKT/2000 tertanggal 20-3-2000, seluas $\pm 107 \text{ m}^2$, atas nama AGUS ARIANTO, SARJANA SOSIAL, terletak di Kelurahan Jobokuto, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
- 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang berasal dari SHGB No. 666/Jobokuto dan SHGB No. 667/Jobokuto atas nama PT. Karya Prima Kusuma Wijaya yang memuat kekurangan juridis dan **cacat 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**;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat hanya mengajukan 14 (empat belas) bukti surat, menyangkut penguasaan HGB, oleh pihak Tergugat V sampai dengan Tergugat XI, sebagai berikut :-----

1. Bukti P-18 (HGB No. 668/Kelurahan Jobokuto);-----
2. Bukti P-19 (HGB No. 669/Kelurahan Jobokuto);-----
3. Bukti P-20 (HGB No. 670/Kelurahan Jobokuto);-----
4. Bukti P-21 (HGB No. 700/Kelurahan Jobokuto);-----
5. Bukti P-22 (HGB No. 701/Kelurahan Jobokuto);-----
6. Bukti P-23 (HGB No. 702/Kelurahan Jobokuto);-----
7. Bukti P-24 (HGB No. 703/Kelurahan Jobokuto);-----
8. Bukti P-25 (HGB No. 704/Kelurahan Jobokuto);-----
9. Bukti P-26 (HGB No. 705/Kelurahan Jobokuto);-----
10. Bukti P-27 (HGB No. 706/Kelurahan Jobokuto);-----
11. Bukti P-28 (HGB No. 707/Kelurahan Jobokuto);-----
12. Bukti P-29 (HGB No. 708/Kelurahan Jobokuto);-----
13. Bukti P-30 (HGB No. 709/Kelurahan Jobokuto);-----
14. Bukti P-31 (HGB No. 711/Kelurahan Jobokuto);-----

Sedangkan untuk HGB No. 710/Kelurahan Jobokuto, tidak diajukan oleh Penggugat sebagai bukti dalam perkara ini, dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), sehingga yang dikabulkan, hanya untuk 14 (empat belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan, oleh karena itu penerbitan 14 (empat belas HGB), di atas tanah obyek sengketa milik orang tua Penggugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut beralasan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan;-----

Tentang petitum kedua belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitum Penggugat : 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**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), oleh karena tanah obyek sengketa adalah milik perorangan sebagaimana dikabulkannya petitum ketiga, maka harus dikeluarkan dari Asset milik Pemerintah Kabupaten Jepara, sehingga menurut Majelis Hakim petitum kedua belas beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitum ketiga belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) secara langsung dan seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa selama persidangan ini berlangsung, Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian Penggugat baik secara materiil maupun imateril, oleh karena itu petitum tersebut harus ditolak, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 525K/Sip/1973, tertanggal 17 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa "Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dibuktikan";-----

Tentang petitum keempat belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar ganti kerugian uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun per Objek Sengketa yang dihitung sejak tahun 2020 sampai dengan dilaksanakannya isi Putusan ini oleh Para Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), dan dengan dikabulkannya petitum ketiga, maka terhadap petitum keempat belas ini menurut Majelis Hakim beralasan hukum dan patut dikabulkan;-----

Tentang petitum kelima belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitumPenggugat : MenghukumTergugat 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, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), oleh karena petitum ketiga telah dikabulkan, maka menurut Majelis Hakim patut dikabulkan pula petitum kelima belas sebagai akibat dari dikabulkannya petitum ketiga;-----

Tentang petitum keenam belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitumPenggugat : Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-

-----Menimbang, bahwa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikenakan kepada perbuatan untuk melakukan sesuatu, agar orang yang dikenai beban tersebut, melakukan apa yang diperintahkan kepadanya;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik orang tua Penggugat (UNTUNG), oleh karena itu menurut Majelis Hakim terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat XI berkewajiban untuk memenuhi isi Putusan tersebut, dan apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat XI tidak memenuhi isi Putusan tersebut, maka harus dikenai uang paksa (*dwangsom*), yang besarnya sebagaimana dalam amar Putusan perkara ini, oleh karena itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut beralasan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan;-----



Tentang petitum ketujuh belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitum Penggugat :Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa para pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat yang berperkara, harus mentaati dan tunduk pada Putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim, oleh karena itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut beralasan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan;-----

Tentang petitum kedelapan belas :-----

-----Menimbang, bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa karena perkara ini belum berkekuatan hukum tetap, maka pihak Para Tergugat baik yang hadir, maupun tidak hadir di persidangan, mempunyai hak untuk mengajukan upaya hukum terhadap Putusan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 18 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, masing-masing Nomor 16 Tahun 1969, tertanggal 11 Oktober 1969, Nomor 3 Tahun 1971, tertanggal 17 Mei 1971, dan Nomor 3 Tahun 1978 tertanggal 1 April 1978, oleh karena itu petitum tersebut harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan selebihnya ditolak, oleh karena itu petitum 1 (satu) Penggugat tidak dapat dikabulkan;-----

DALAM REKONVENSİ :

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat IX Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi;-----

-----Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Konvensi adalah merupakan pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini;-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 132 a dan 132 b HIR yang menyatakan bahwa Tergugat berhak/boleh mengajukan gugatan rekonvensi asal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebolehan tersebut tetap berpatokan pada syarat terdapat hubungan yang erat diantara keduanya. Apabila tidak ada hubungan yang erat antara konvensi dan rekonvensi, penggabungan yang dilakukan Tergugat melalui gugatan rekonvensi tidak dibenarkan, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 677K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972 yang menyatakan bahwa "Tidak layak menggabungkan perkara (gugatan) dengan cara yang diajukan, gugatan rekonvensi kepada gugatan konvensi jika diantara keduanya tidak ada hubungan sama sekali";-----

-----Menimbang, bahwa didalam gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Sebelum disidangkan perkara ini, perkara No.19/pdt.B/2020/PN.Jpa, Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi telah berulang kali mengajukan gugatan yang sama atas perkara *a quo*, baik di Pengadilan Negeri Jepara, No. perkara 71/Pdt.G/2016/PN.Jpa, juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bahkan hingga ke Mahkamah Agung, yang perkaranya telah diputus yang pada pokoknya menolak gugatan Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi, hal ini jelas sangat merugikan Penggugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi baik secara materiil maupun Immateriil, waktu yang terbuang dan perasaan serta pikiran yang juga mempengaruhi pekerjaan Penggugat ReKonvensi / Tergugat IX Konvensi, berulang kali Tergugat ReKonvensi / Penggugat Konvensi mengajukan gugatan untuk permasalahan yang sama, seakan-akan mencoba peruntungannya, tanpa memiliki bukti yang cukup untuk mengklaim tanah dan bangunan milik Tergugat IX Konvensi/Penggugat ReKonvensi sebagai tanah dan bangunan miliknya sehingga Penggugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi merasakan adanya ketidakpastian hukum serta kerugian bagi Penggugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi baik secara materiil maupun immateriil;
2. Bahwa karena Tergugat ReKonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum pasal 1365 KUH Perdata, asas kelayakan dan kepatutan, Penggugat ReKonvensi/ Tergugat Konvensi berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat ReKonvensi/ Penggugat IX Konvensi, baik kerugian materiil maupun Immateriil :

I. Kerugian Materiil sebesar :

1. Biaya Penasihat Hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
2. Biaya transportasi selama persidangan sejak gugatan hingga putusan perkara, Jakarta - Jepara sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)



Total kerugian Materil sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)

- II. **Kerugian Immateril** yang dialami oleh Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat IX Konvensi sejatinya tidak dapat diukur oleh sejumlah uang, klaim sepihak yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta gugatan yang dilayangkan berulang kali kepada Pengugat ReKonvensi/Tergugat IX Konvensi jelas sangat mempengaruhi pikiran, waktu dan tenaga Penggugat Konvensi/Tergugat IX ReKonvensi maka sangatlah wajar jika Penggugat Dalam ReKonvensi/ Tergugat IX dalam Konvensi meminta **ganti rugi secara Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000, (Satu Milyar Rupiah).**

-----Menimbang, bahwa selama persidangan ini berlangsung, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi, tidak dapat membuktikan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi baik secara materil maupun imateril, oleh karena itu harus ditolak, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 525K/Sip/1973, tertanggal 17 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa "Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dibuktikan", dan menurut Majelis Hakim hal tersebut merupakan usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi untuk mempertahankan hak-hak di persidangan, dengan cara mencari Kuasa Hukum, untuk mewakilinya di persidangan, untuk mempertahankan hak-hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi di persidangan, yang digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi, haruslah ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

-----Menimbang, bahwa karena Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian dari semua alat bukti surat, dan keterangan saksi yang telah seluruhnya dipertimbangkan, hanya alat bukti surat dan keterangan saksi yang relevan menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim, dan terhadap keseluruhan alat bukti surat, dan keterangan saksi tersebut tetap terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;-----

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :-----

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 ± 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 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;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Imemasukkan 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 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*);
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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XII adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*);

9. Menyatakan sebagai hukum penerbitan SHGB No. 665/Kel. Jobokuto, SHGB No. 666/Kel. Jobokuto, dan SHGB 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 :

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 701/Kelurahan Jobokuto diterbitkan pada tanggal 15-8-2000, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 203/JBKT/2000 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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 cacat 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;

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 dengan Tergugat XI masing-masing untuk membayar ganti kerugian uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun per Objek Sengketa yang dihitung sejak tahun 2020 sampai dengan dilaksanakannya isi Putusan ini oleh Para Tergugat;
13. 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. 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*;

15. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

16. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

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

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- 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*)

-----Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari **SENIN**, tanggal **26 OKTOBER 2020**, oleh kami : **VENI MUSTIKA E.T.O., S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEMI HADIANTORO, S.H., M.H.**, dan **TRI SUGONDO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **2 NOVEMBER 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **PURWANTO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan juga dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IX, Tergugat X, Kuasa Tergugat XII, dan tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat XI;

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

DEMI HADIANTORO S.H., M.H.

VENI MUSTIKA E.T.O., S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

TRI SUGONDO, S.H.



Panitera Pengganti,

PURWANTO, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya pengandaan berkas	Rp.	84.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	2.835.000,-
5. PNBP	Rp.	140.000,-
6. Biaya sumpah saksi	Rp.	20.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
8. Lain-lain	Rp.	426.000,-
9. Redaksi	Rp.	10.000,-
10. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah :	Rp.	4.601.000,-

Terbilang : (empat juta enam ratus satu ribu rupiah);