



UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jl. Harsono RM No. 67 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12140

Tlp: 021. 7231948 7267655 Fax: 7267657

Kampus II : Jl. Perjuangan Raya Marga Mulya Bekasi Utara Telp: 021. 88955882

SURAT TUGAS

Nomor : ST/ 146 /III/2026/FH-UBJ

Tentang

PENUNJUKAN SEBAGAI PEMBERI KETERANGAN AHLI

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan Kegiatan Pemberian Keterangan Ahli untuk keperluan Persidangan, maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Pemberi Keterangan Ahli untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendiksisaintek No. 39 Tahun 2025 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
- Memperhatikan : Surat dari Dhipa Adista Justicia Nomor: 001/spsa-daj/Pdn/II/2026 tanggal 6 Februari 2026, perihal Permohonan Keterangan Ahli.

MENUGASKAN :

- Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ
- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Pemberi Keterangan Ahli Hukum Perdata dalam Kegiatan Pemberian Keterangan Ahli untuk keperluan Persidangan, yang dilaksanakan pada :
- Hari, Tanggal : Selasa, 03 Maret 2026
Waktu : 10.00 WIB s.d. selesai
Tempat : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 02 Maret 2026
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum.
NIP. 2406650



Jakarta, 6 Februari 2026

Nomor : 001/SPSA-DAJ/Pdn/II/2026;
Perihal : Permohonan Penugasan Saksi Ahli ;
Lampiran : -;
Kepada Yth;
Dekan Fakultas Hukum
Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum.
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
Di-
Tempat

Dengan Hormat,

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum LAW FIRM "DHIPA ADISTA JUSTICIA" yang berkantor di Jalan Peta Utara No. 70 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, HP. 0813.1518.0236; 0815 823 5483; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 055/DAJ-SK/Pdt/V/2025 Tertanggal 02 Mei 2025, bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum BUDI SURYANTO dalam Perkara Perdata Nomor: 843/Pdt.G/2025/PN.JB di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Dengan agenda persidangan pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 3 Maret 2026
Waktu : Pukul 10.00 WIB s.d selesai
Tempat : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Maka dengan ini kami mengajukan permohonan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk dapat menugaskan:

Nama : SRI WAHYUNI, S.H., M.H.,
Jabatan : Dosen Tetap Fakultas Hukum
Bidang Keahlian : Hukum Perdata.

Untuk hadir dan memberikan keterangan sebagai Saksi Ahli dalam persidangan tersebut.

page / 1

DHIPA ADISTA JUSTICIA

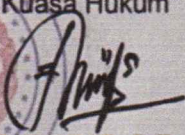
Kehadiran beliau diharapkan dapat memberikan pandangan akademis dan yuridis yang obyektif, sehingga membantu mejelis hakim dalam menggali kebenaran materil dan menegakkan hukum yang seadil-adilnya.

Untuk Konfirmasi lebih lanjut serta memudahkan dalam berkoordinasi dan berkomunikasi dapat menghubungi, PIC. Daharie, S.E., S.H., No. Telp/HP: 0813 1518 0236

Demikian surat permohonan ini dibuat atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Hormat Kami,
Kuasa Hukum


DAHARIE, S.E., S.H.,

KETERANGAN TERTULIS (AFFIDAVIT)

AHLI HUKUM PERDATA

SRI WAHYUNI, S.H., M.H.

Dalam Perkara Perdata No.843/Pdt.G/2025/PN.JB

Di Pengadilan Negeri Barat

ANTARA

BUDI SURYANTO selaku ----- PENGGUGAT

MELAWAN

GUBERNUR DKI JAKARTA, ----- TERGUGAT I

KEPALA BADAN PENGELOLAAN ASET DAERAH DKI JAKARTA-----TERGUGAT II

KEPALA DINAS KETAHANAN PANGAN, KELAUTAN DAN PERTANIAN PROVINSI
DKI JAKARTA-----TERGUGAT III

KEPALA SUKU DINAS KETAHANAN PANGAN, KELAUTAN DAN PERTANIAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT-----TERGUGAT IV

KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BPN) KOTA ADMONISTRASI JAKARTA BARAT-
-----TERGUGAT V

KEPALA KANTOR KELURAHAN PEGADUNGAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
BARAT-----TERGUGAT VI

ATJA SUPARMAN-----TURUT TERGUGAT

Jakarta, 24 Februari 2026

Kepada Yth.,

Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis

Hakim Pemeriksa Perkara

Di Pengadilan Negeri Jakarta Barat

Jalan Letjen S. Parman No.71, Slipi, Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta 11410.

Perihal : Keterangan tertulis (Affidavit)

Dengan hormat,

Perkenalkan saya yang bertanda tangan di bawah ini, Sri Wahyuni, S.H., M.H., (*Curriculum Vitae*: Terlampir), sehubungan dengan adanya Permohonan Ahli yang diajukan oleh LAW FIRM DHIPA ADISTA JUSTICIA, **Indonesia Intelligence Institute, Legal Consultants/ Advocates** beralamat kantor di Jalan Peta Utara Nomor 70, Kelurahan Pegadungan. Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat. Selaku kuasa hukum **Penggugat**. dalam

Perkara Perdata Nomor **No.843/Pdt.G/2025/PN.JB** di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan ini bermaksud memberikan keterangan tertulis selaku Ahli Hukum Perdata, sebagaimana pertanyaan yang diajukan oleh Kuasa Hukum **Penggugat**, sebagai berikut:

Pertanyaannya:

1. Pada tahun 1986 si A membeli tanah seluas 300 m² berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan Tanah Garapan Pemerintah/ Milik Negara Nomor I yang di ketahui dan ditandatangani serta di cap basah oleh Lurah M dan Camat N dan didalam surat tersebut sudah tercantum nama si A, surat tersebut dibuat pada tanggal 19 April 1986 dan si A juga selalu taat membayar PBB dari tahun 1986 sampai tahun 2025, kemudian pada Tahun 2018 si A ingin mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kota Y melalui Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan catatan dokumen PTSL tersebut pada Risalah Penelitian Data Yuridis dan Bidang Tanah Tertanggal 2 Oktober 2018, tanah milik A telah dilakukan pendataan baik Fisik maupun Yuridis serta pengukuran oleh C a.n. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Y yang tercatat dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 1234/PTSL/2018 pada Tanggal 4 September 2018 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 12345678. Selanjutnya pada bulan Desember 2022 pihak Pemerintah X Cq.Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah X tanpa hak secara melawan hukum menyerobot masuk kelokasi tanah dan bangunan milik A tanpa ijin memasang Plang berisikan informasi bahwa tanah yang dipasang plang tersebut adalah Aset dan Milik Pemerintah X. Pertanyaannya apakah perbuatan yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Cq.Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah X termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH), mohon saudara ahli jelaskan?

Jawabannya

Menurut ketentuan Bunyi Pasal 1365 KUHPerdata:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang harus dipenuhi mencakup adanya perbuatan (positif/negatif), perbuatan itu harus melawan hukum, timbul kerugian, adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kesalahan (culpa/dolus) dari pelaku, yang semuanya berdasar pada Pasal 1365 KUHPerdata.

Berikut adalah rincian unsur-unsurnya:

- 1) Perbuatan: Suatu tindakan atau tingkah laku, bisa berupa berbuat (aktif) atau tidak berbuat (pasif) sesuatu yang seharusnya dilakukan.
- 2) Melawan Hukum: Perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.
- 3) Kerugian: Adanya kerugian yang diderita oleh pihak korban, baik kerugian materiil maupun immateriil.
- 4) Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas): Ada hubungan langsung antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang timbul.

- 5) Kesalahan (Culpa/Dolus): Pelaku melakukan perbuatan tersebut karena kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa)

Jadi menurut pendapat saya, dalam kasus diatas termasuk kedalam unsur-unsur PMH, antara lain :

- 1) Perbuatan: ada suatu tindakan seperti pada bulan Desember 2022 pihak Pemerintah X Cq.Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah X tanpa hak secara melawan hukum menyerobot masuk kelokasi tanah dan bangunan milik A tanpa ijin memasang Plang berisikan informasi bahwa tanah yang dipasang plang tersebut adalah Aset dan Milik Pemerintah X.
- 2) Melawan Hukum: Perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain karena si A telah membeli tanah tersebut dari si B dan telah menempatnya dari tahun 1986 dan juga membayar PBB dari tahun 1986 sampai dengan tahun 2025. Jadi pada tahun 2022 ketika pemerintah X masuk ketanah milik A tanpa ijin memasang Plang berisikan informasi bahwa tanah yang dipasang plang tersebut adalah Aset dan Milik Pemerintah X, perbuatan tersebut termasuk melawan hukum.
- 3) Kerugian: Adanya kerugian yang diderita oleh si A, baik kerugian materiil maupun immateriil.
- 4) Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas): Ada hubungan langsung antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah X dengan masuk ketanah milik A tanpa ijin memasang Plang berisikan informasi bahwa tanah yang dipasang plang tersebut adalah Aset dan Milik Pemerintah X, kerugian pada pihak A timbul akibat perbuatan X.
- 5) Kesalahan (Culpa/Dolus): Pemerintah X melakukan perbuatan tersebut karena kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa).

Sehingga dapat dikatakan telah memenuhi unsur-unsur PMH yang tercantum di dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Artinya jika pada tahun 1986 si A memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli pada tahun 1986 dari sdr B, kemudian oleh si A tanah tersebut didirikan bangunan dan si A juga taat membayar PBB dari tahun 1986 sampai tahun 2025, **pada tahun 2022 atau sekitar 36 tahun kemudian pemerintah X** tanpa ijin memasang Plang berisikan informasi bahwa tanah yang dipasang plang tersebut adalah Aset dan Milik Pemerintah X, maka pemerintah X telah memenuhi unsur-unsur PMH dan dapat dikatakan melakukan PMH **karena kalau itikadnya baik seharusnya di klaim dari tahun2 sebelumnya ketika si A mendirikan bangunan di tanah atau menempati tanah tersebut.**

2. Berdasarkan catatan dokumen PTSL tersebut pada Risalah Penelitian Data Yuridis dan Bidang Tanah Tertanggal 2 Oktober 2018, tanah milik A telah dilakukan pendataan baik Fisik maupun Yuridis serta pengukuran oleh C a.n. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Y yang tercatat dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 1234/PTSL/2018 pada Tanggal 4 September 2018 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 12345678, perlu saya jelaskan sedikit NIB merupakan kode unik yang menjadi identitas resmi setiap bidang tanah yang terdaftar yang dikeluarkan oleh ATR/BPN melalui proses pemetaan (Kadastral) fungsi utamanya memastikan keabsahan, mencegah sertifikat ganda, mengecek legalitas, serta lokasi tanah secara digital. Pertanyaannya ketika NIB milik si A telah di dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, kemudian tanah milik si A tersebut di klaim milik pemerintah X, bagaimana pendapat ahli mengenai hal tersebut?

Jawabannya

Ketika NIB itu telah dikeluarkan artinya tanah milik si A tersebut telah melalui proses pendataan baik Fisik maupun Yuridis serta pengukuran oleh C a.n. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Y yang tercatat dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 1234/PTSL/2018 pada Tanggal 4 September 2018 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 12345678, klo memang ternyata ada masalah maka NIB nya semestinya tidak keluar atau tidak akan di munculkan.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 bahwa

‘persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik’

Artinya proses untuk memperoleh NIB tersebut banyak pihak yang mengetahui dan menyetujui kemudian barulah di berikan NIB tersebut.

3. Pada tahun 1986 si A membeli tanah seluas 300 m² berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan Tanah Garapan Pemerintah/ Milik Negara Nomor I yang di ketahui dan ditandatangani serta di cap basah oleh Lurah M dan Camat N dan didalam surat tersebut sudah tercantum nama si A, surat tersebut dibuat pada tanggal 19 April 1986 dan si A juga selalu taat membayar PBB dari tahun 1986 sampai tahun 2025, kemudian pada tahun 2022 oleh pemerintah X tanah tersebut dipasang plang dinyatakan milik pemerintah X kurang lebih sekitar 36 tahun terhitung dari tahun 1986 sampai dengan gugatan ini diajukan, bagaimana pendapat ahli mengenai hal ini?

Jawabannya

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) mengakui penguasaan fisik tanah secara jujur atau itikad baik selama 20 tahun atau lebih tanpa gangguan dapat menimbulkan Hak Milik bagi penguasa tanah (asas *Rechtsverwerking*).

Berdasarkan Yurisprudensi

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 295 K/Sip/1973 (Tanggal 9 Desember 1975), menyatakan bahwa membiarkan tanah dikuasai orang lain selama 20 tahun atau lebih menyebabkan pemilik kehilangan haknya dan penguasa baru dianggap memperoleh hak milik.
- 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Sip/1973 (Tanggal 29 Januari 1976), menegaskan bahwa penguasaan fisik tanah selama 27 tahun lamanya tanpa gangguan oleh penguasa yang jujur (itikad baik) harus dilindungi hukum.
- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Sip/1957 (Tanggal 24 September 1958), menegaskan bahwa orang yang membiarkan tanahnya dikuasai orang lain selama 18 tahun dianggap melepaskan hak atas tanah tersebut.

Artinya tanah di dimiliki oleh si A atas dasar jual beli dengan si B pada tahun 1986 dan dengan itikad baik si A juga membayar kewajibannya PBB dari tahun 1986 sampai dengan gugatan ini diajukan, kurang lebih sekitar 40 tahun lamanya.

Penguasaan fisik yang dilakukan si A terjadi semenjak proses jual beli oleh si B dari tahun 1986 sampai tahun 2022, ketika ada klaim sepihak dengan memang plang pihak pemerintah X tahun 2022 maka sekitar 36 tahun lamanya baru ada klaim dari pemerintah X.

Menurut pendapat saya berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung 1,2, 3 tersebut dengan lamanya waktu penguasaan A maka pihak A lah yang berhak atas tanah tersebut karena selama ini tidak ada itikad baik dari pemerintah X apabila memang benar tanah tersebut milik pemerintah X maka seharusnya plang di pasang dari tahun 1986 bukan setelah 36 tahun lamanya baru di klaim hal ini tentu saja termasuk perbuatan melawan hukum (PMH) yang merugikan pihak A.

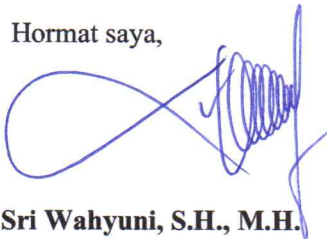
Dan menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 :

Penguasaan fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara terus menerus, jujur dan tidak disengketakan dapat dimohonkan penetapan hak (sertifikat).

Artinya pemerintah X apabila beritikad baik maka sudah dari tahun 1986 mengklaim tanah tersebut adalah tanah miliknya bukan setelah 36 tahun lamanya baru mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah pemerintah X. hal tersebut termasuk **ITIKAD TIDAK BAIK**. Dan itikad baik itu merupakan asas, Asas itikad baik adalah prinsip dalam hukum perdata yang mewajibkan para pihak dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan hak dan kewajiban secara adil, jujur, dan tidak merugikan pihak lain, sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini tercantum dalam **Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata** dan memiliki dua aspek, yaitu itikad baik subjektif (sikap batin yang tulus dan jujur) dan itikad baik objektif (pelaksanaan perjanjian yang adil dan patut).

Jakarta, 24 Februari 2026

Hormat saya,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller, tight loops and a final vertical stroke.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT



