



PUTUSAN

Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PERKUMPULAN “SIANG BOE”, yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan SETIAWAN SANTOSO dan Tuan EFFENDI MARTOYO, selaku Ketua dan Sekretaris Perkumpulan oleh karena jabatannya tersebut sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum “Perkumpulan SIANG BOE”, alamat/ tempat kedudukan jalan Ki Mangunsarkoro No. 2A, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Semarang Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Drs. WAGISAN, SH, MH** dan **ZABIDI, SH**, Para Advokat pada “**Legal Consultant WAGISAN – ZABIDI & Associates**” yang beralamat/berkantor di Jl. Sampangan Baru Blok C No. 9, Gajahmungkur, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani di atas materai cukup tertanggal 27 Maret 2023,

sebagai **Penggugat ;**

Lawan

OEI GIOK LING, NIK. 3374015711650001, pekerjaan Swasta, alamat Gang Gambiran No. 57 RT 001 RW 003 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang,

Sebagai **Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Juni 2023 dalam Register Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



1. Adapun tentang alasan/duduk perkara adalah sebagai berikut:

KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI SEMARANG

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum berbentuk perkumpulan yang didirikan menurut hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia berkedudukan di Kota Semarang dan Tergugat merupakan orang perorangan sebagai subyek hukum yang berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang;
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tanah berikut bangunan rumah yang ada dan berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
3. Bahwa mengingat akan ketentuan Pasal 118 ayat (1), dan (4) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR") tentang pengadilan negeri mana yang berwenang memeriksa dan mengadili atau sesuai dengan penerapan asas *Actor Sequitur Forum Rei* dan *Actor Sequitur Forum Sita*, yang pada pokoknya menyebutkan:
 - (1) "Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya."
 - (4) "Dalam hal gugatan mengenai barang tidak bergerak, gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri tempat barang tidak bergerak tersebut terletak apabila tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak diketahui. Namun khusus dalam persoalan ini hanya berlaku bagi gugatan mengenai benda tidak bergerak, bukan yang menyangkut uang sewa dari benda tidak bergerak tersebut. Namun, ketentuan ini berbeda dengan apa yang tercantum dalam pasal 99 ayat (8) R.V. dan Pasal 142 ayat (5) R.Bg. dimana dalam hal gugatan menyangkut benda tidak bergerak, gugatan diajukan ke pengadilan negeri di wilayah dimana benda tidak bergerak tersebut terletak;

Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana diuraikan dan dikemukakan di atas maka gugatan perkara *a quo* adalah SUDAH TEPAT dan BENAR serta BERDASARKAN HUKUM diajukan Penggugat melalui Pengadilan Negeri Semarang.

KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

4. Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi obyek sengketa adalah sebagai pemegang hak atas bidang tanah berikut bangunan



yang ada dan berdiri di atasnya setempat dikenal dengan tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 sesuai tanda bukti hak berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan atas nama pemegang hak Perkumpulan SIANG BOE berkedudukan di Semarang, sehingga apabila bidang tanah-bangunan tersebut dikuasai dan dihasili oleh pihak lain (Tergugat) yang tidak berhak maka Penggugat berhak mengajukan tuntutan hukum ke pengadilan.

5. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang berhak menguasai dan menghasili serta mengajukan permohonan perpanjangan pendaftaran hak atas bidang tanah dimaksud sebagai pemegang hak kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena mendapat gangguan/halangan dari Tergugat dalam mengajukan permohonan perpanjangan pendaftaran hak, maka diajukanlah gugatan ini ke pengadilan.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM

(ONRECHTMATIGE DAAD)

PERBUATAN MELAWAN HUKUM

6. Bahwa secara umum, konsep Perbuatan Melawan Hukum termaktub dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan, *“Setiap perbuatan melanggar yang hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*. Berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 1365 tersebut di atas, dapat diuraikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum baik berupa hukum tertulis maupun tidak tertulis.
- b. Adanya Kesalahan dalam diri pelaku.
- c. Adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil (moril)
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (*Causal Verbaand*).

7. Bahwa dari uraian unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata di atas, Penggugat akan menguraikan keadaan-keadaan dalam perkara *aquo* untuk membuktikan terpenuhinya unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

8. Bahwa Penggugat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku saat itu (tahun 1907) dimana susunan pengurus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Perkumpulan maupun ketentuan yang mengatur perkumpulan tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir diubah dengan :

- Akta Berita "Perkumpulan SIANG BOE" tanggal 27 April 2010 No. 45 dibuat di hadapan SUBIYANTO PUTRO, SH, Notaris di Semarang.
 - Akta Perubahan Anggaran Dasar "Perkumpulan SIANG BOE" tanggal 7 Januari 2011 No. 3 dibuat di hadapan SUBIYANTO PUTRO, SH, Notaris di Semarang.
9. Bahwa Perubahan Anggaran Dasar Badan Hukum "Perkumpulan SIANG BOE" (Penggugat) sesuai Akta tanggal 27 April 2010 No. 45 dan Akta tanggal 7 Januari 2011 No. 3 yang dibuat di hadapan SUBIYANTO PUTRO, SH, Notaris telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU 116.AH.01.07.Tahun 2011 tanggal 28 Juli 2011.
10. Bahwa Penggugat sebagai badan hukum memiliki harta kekayaan sendiri yang dipisahkan dari kekayaan pengurusnya yaitu di antaranya berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada dan berdiri/melekat di atasnya yang terletak dan setempat dikenal dengan tanah-rumah Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2 atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :
- Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
Timur : Jalan Gang Gambiran
Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62
- Tanah-bangunan dengan identitas sebagaimana diuraikan dan disebutkan di atas untuk mudahnya mohon disebut **tanah-bangunan/barang obyek sengketa**.
11. Bahwa Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) semula telah pernah memberikan tumpangan kepada orang tua Tergugat untuk menempati tanah-bangunan obyek sengketa sebagai tempat tinggal secara cuma-cuma.
12. Bahwa setelah orang tua Tergugat meninggal dunia kemudian tanah-bangunan obyek sengketa dikuasai dan ditempati Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagai pihak pemegang hak yang sah.
13. Bahwa Penggugat sebagai pihak pemegang hak atas tanah-bangunan obyek sengketa selama ini belum atau bahkan tidak pernah memindah-tangankan dengan cara apapun juga termasuk menjual tanah obyek-bangunan sengketa kepada Tergugat.

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa setelah masa berlaku hak atas tanah obyek sengketa atas nama Penggugat selesai/berakhir pada tanggal 24 September 1980, Penggugat sebagai pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat tersebut serta yang berhak menguasai dan menghasili tanah-bangunan obyek sengketa berupaya hendak mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa dengan mempersiapkan syarat-syarat sebagaimana yang dipersyaratkan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa diantaranya mengurus Keterangan Rencana Kota (KRK), Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Penguasaan Fisik Tanah, serta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang akan diajukan permohonan pendaftaran hak.
15. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana terdaftar dalam permohonan pengukuran dan pemetaan Kadastral atas nama Perkumpulan SIANG BOE tanggal 11-11-2013 Noor berkas : 550.1/388/13
16. Bahwa atas permohonan pendaftaran hak terhadap tanah obyek sengketa yang dilakukan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2922/2013, Petugas Ukur telah datang ke lokasi untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan kadastral terhadap bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran hak (tanah obyek sengketa).
17. Bahwa atas pengukuran bidang tanah yang diajukan pendaftaran hak (tanah obyek sengketa) yang dilakukan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang mendapat halangan berupa keberatan dari Tergugat sebagai pihak yang menghuni/menempati tanah bangunan obyek sengketa, sehingga permohonan pendaftaran hak terhadap bidang tanah obyek sengketa yang diajukan Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat ditindaklanjuti dan berkas permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa yang diajukan Penggugat dikembalikan kepada Penggugat melalui kuasanya.
18. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang menghalangi pengukuran bidang tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan alasan/dalih Tergugat mendaku dirinya adalah sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa, namun klaim kepemilikan Tergugat atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa tersebut sama sekali tidak didasarkan pada alas hak yang sah menurut hukum.
19. Bahwa atas tindakan/perbuatan Tergugat yang menghalangi Penggugat untuk mengajukan pendaftaran hak terhadap bidang tanah obyek sengketa, kemudian Penggugat sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah obyek sengketa telah

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan peringatan (somasi) kepada Tergugat untuk mengosongkan selanjutnya menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak menguasai dan menghasili serta memiliki tanah-bangunan obyek sengketa.

20. Bahwa atas somasi/peringatan dari Penggugat agar tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap tidak menanggapi atau bahkan mengabaikannya dimana Tergugat hingga dimajukannya gugatan ini ke Pengadilan masih tetap menguasai dan menghasili (menempati) tanah-bangunan obyek sengketa.

21. Bahwa atas tindakan/perbuatan Tergugat yang berkeberatan dan menghalangi upaya Penggugat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa, kemudian secara sepihak mendaku bahwa tanah-bangunan obyek sengketa adalah miliknya tanpa alas hak yang sah menurut hukum serta menguasai dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa meskipun Tergugat telah diperingatkan untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah-bangunan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak memiliki atas tanah-bangunan obyek sengketa, namun Tergugat tetap tidak menghiraukan atau mengabaikan dan tetap menguasai dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak pihak lain (Penggugat) serta menimbulkan/mengakibatkan kerugian pada diri Penggugat, dimana Penggugat sebagai pihak yang berhak yang menguasai dan menghasili serta memiliki atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa tidak dapat menikmati apa yang seharusnya menjadi haknya tersebut. untuk itu kepada Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa dalam keadaan bersih bebas tanpa beban apapun juga selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah.

22. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil/moril yang nilai keseluruhannya sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah), adapun rinciannya sebagai berikut:

Kerugian materiil :

- Penggugat selaku pihak yang berhak memiliki atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa telah kehilangan hak penguasaan dan nikmat hasil atas bidang tanah obyek sengketa yang nilainya sekarang ditaksir sebesar

Rp.

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Sng

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)



300.000.000,-

- Biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus perkara ini nilainya sebesar _____

Rp.

100.000.000,-

Jumlah kerugian materiil

Rp.

400.000.000,-

Kerugian immateriil :

- Berupa kerugian moril dimana Penggugat telah kehilangan hak dan kesempatan untuk menikmati apa yang menjadi haknya secara penuh atas bidang tanah obyek sengketa, kerugian mana dikonversikan dalam bentuk uang nilai sebesar _____

Rp.

1.000.000.000,-

Jumlah

Rp.

1.400.000.000,-

Terbilang : Satu miliar empat ratus juta rupiah

23. Bahwa unsur Kausalitas, Penggugat menggunakan teori *Adequate Veroorzaking*, dimana Tergugat telah menguasai dan menghasili tanah-bangunan obyek sengketa yang bukan menjadi haknya dan juga secara sepihak telah meng-klaim/mendaku tanah-bangunan obyek sengketa sebagai miliknya tanpa didasarkan bukti/alas hak yang sah menurut hukum, maka tindakan/perbuatan Tergugat yang demikian telah menyebabkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;
24. Bahwa untuk menghindarkan kerugian lebih lanjut serta guna menjamin dan memastikan Tergugat memenuhi putusan perkara ini dengan baik maka Penggugat mohon kepada Pengadilan supaya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi/ melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa guna menjamin keberhasilan gugatan ini serta untuk menghindarkan dari perbuatan Tergugat mengasingkan/memindah-tangankan tanah obyek sengketa maupun harta kekayaannya dengan cara apapun kepada pihak lain, juga mengingat akan ketentuan pasal 227 HIR. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah obyek sengketa maupun terhadap harta kekayaan Tergugat lainnya.
26. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan menentukan serta mengingat akan ketentuan pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Tergugat.
27. Bahwa oleh karena upaya Penggugat sebagai pihak yang berhak menguasai dan menghasili atas bidang tanah obyek sengketa berusaha menyelesaikan permasalahannya dengan Tergugat secara musyawarah kekeluargaan (perdamaian) tidak mendapatkan tanggapan yang memadai dari Tergugat maka kemudian diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan.
28. Bahwa oleh karena Tergugat ada pada pihak yang kalah dalam perkara maka mohon Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

PETITUM / TUNTUTAN

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan dan dikemukakan di atas, maka Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukumnya Penggugat adalah sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menghasili serta mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan yang terletak dan setempat dikenal dengan rumah-tanah Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m² atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :
Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
Timur : Jalan Gang Gambiran
Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62
3. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat yang berkeberatan dan menghalangi permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa menjadi hak milik Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang serta secara sepihak

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengokulasi/menguasai dan menghasilkan tanah-bangunan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

4. Menghukum memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun juga selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menghasilkan serta mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial (moril) yang nilai keseluruhan sebesar Rp. 1.400.000.000,- (Satu miliar empat juta rupiah), rinciannya sebagai berikut:

a. **Kerugian materiil** :

- Penggugat selaku pihak yang berhak memiliki atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa telah kehilangan hak penguasaan dan nikmat hasil atas bidang tanah obyek sengketa yang nilainya sekarang ditaksir sebesar

Rp.

300.000.000,-

- Biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus perkara ini nilainya sebesar

Rp.

100.000.000,-

Jumlah kerugian materiil

Rp.

400.000.000,-

b. **Kerugian immateriil** :

- Berupa kerugian moril dimana Penggugat telah kehilangan hak dan kesempatan untuk menikmati apa yang menjadi haknya secara penuh atas bidang tanah obyek sengketa, kerugian mana dikonversikan dalam bentuk uang nilai sebesar

Rp.

1.000.000.000,-

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp.

1.400.000.000,-

Terbilang : Satu miliar empat ratus juta rupiah

6. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi/melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik.
7. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Semarang terhadap bidang tanah obyek sengketa serta harta kekayaan milik Tergugat lainnya baik berupa barang/benda bergerak maupun barang/benda yang tidak bergerak adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Tergugat.
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

-- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 Juli 2023, tanggal 25 Juli 2023, dan tanggal 01 Agustus 2023, telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut beberapa kali, dan tidak juga menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk hadir di persidangan, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat atau *Verstek*, dan Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan, maka upaya perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat terlaksana;

Halaman 10 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan terhadap gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Akta Berita "Perkumpulan Siang Boe " No.45 dibuat dihadapan Subiyanto Putro, SH, Notaris di Semarang, selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Foto Copy sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Hukum dan ham Republik Indonesia Nomor AHU-116.AH.01.07 tahun 2011 Tentang Perubahan Anggaran Dasar, selanjutnya disebut bukti P-2;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya Akta Perubahan Anggaran Dasar "Perkumpulan Siang Boe" No.3 di buat dihadapan Subiyanto Putro, SH, selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.64 / Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No.3 luas 106 M2 atas nama pemegang hak Perkumpulan Siang Boe, selanjutnya disebut bukti P-4;
5. Foto Copy dari copynya Surat Permohonan Hak No.550.1/388/13 malalui kepala kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya disebut bukti P-5;
6. Foto Copy dari copynya Surat Kuasa dari Ketua Perkumpulan Siang Bo eke Notaris taggal 5 Februari 2013, selanjutnya disebut bukti P-6;
7. Foto Copy dari copynya Surat Keterangan Penguasaan Bangunan/Tanah Nomor :593/11/2011, selanjutnya disebut bukti P-7;
8. Foto Copy dari copynya Surat Keterangan tidak sengketa No.539/10/2012 tertanggal 16 Februari 2012, selanjutnya disebut bukti P-8;
9. Foto Copy dari copynya Surat Keterangan pendaftaran Tanah No.2922/2013 tanggal 24-07-2013, selanjutnya disebut bukti P-9;
- 10.Foto Copy dari copynya Pembayaran PBB Rumah Gambiran No.57, selanjutnya disebut bukti P-10;
- 11.Foto Copy dari copynya Peta Keterangan Rencana Kota gang gambiran No.57, selanjutnya disebut bukti P-11;
- 12.Foto Copy sesuai aslinya Surat Surat Somasi dan Pengosongan Tanah pertama kepada GIOK LING tanggal 14 November 2022, selanjutnya disebut bukti P-12;
- 13.Foto Copy sesuai Aslinya Surat Somasi dan Pengosongan Rumah kepada Giok Ling tanggal 22 November 2022, selanjutnya disebut bukti P-13;

Halaman 11 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Foto copy surat-surat bukti tersebut telah diteliti dan dicocokkan ternyata bukti P-1 sampai dengan P-4 , P-12 dan P-13 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-5 sampai dengan P-11 sesuai dengan copynya dan bukti surat-surat Penggugat semuanya sudah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan dan keberadaan secara fisik / materiil dari tanah obyek sengketa, maka pada Hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa terletak dan diperoleh fakta-fakta seperti yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini hasil pemeriksaan setempat tersebut dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian integral dari putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah bersumpah menurut cara agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

1. Mutiara Dewi.

- Bahwa Saksi mengetahui perkumpulan siang boe, dan sekarang beralamat di Jl. Kiamangun sarkoro No. 2A Kota Semarang;
- Bahwa ketua dan sekretaris perkumpulan Siang Boe Bernama Setiawan Santoso dan Efendi Martoyo;
- Bahwa Saksi pernah di minta oleh ketua perkumpulan Siang Boe Sentiawan Santoso untuk mengurus dan memediasi dengan Oei Giok Ling yang menempati gang gambiran No. 57;
- Bahwa Saksi tidak berhasil melaksanakan mediasi, dikarenakan Tergugat mengaku rumah tersebut milik Tuhan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Tergugat menjadi guru yang Bernama Mefony Hubaya, karena dulu Saksi pernah menjadi muridnya;
- Bahwa Orang tua Tergugat menempati Rumah perkumpulan Siang Boe yang beralamat di gang gambiran No. 57 secara Cuma -cuma;
- Bahwa Saksi mengetahui Rumah gang gambiran 57 sertifikat masa berlaku hak atas tanah habis pada tahun 1980 dan pak Setiawan selaku ketua umum perkumpulan siang boe berupaya mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas tanah dan bangunan gang gambiran 57 dengan mempersiapkan sarat sarat yang ditentukan oleh BPN semarang melalui kuasanya bapak Subiyanto Putro pekerjaan Notaris dan pihak BPN Semarang sudah datang ke lokasi Gambiran 57;
- Bahwa atas permohonan pendaftaran hak oleh pak Setiawan Santoso yang diwakili oleh Subiyanto Putro Oei Giok Ling / Tergugat keberatan;

Halaman 12 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Rumah dan Tanah gang gambiran No. 57 adalah milik perkumpulan Siang Boe, karena Saksi diperlihatkan oleh ketua umum/Setiawan Santoso Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2 atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
Timur : Jalan Gang Gambiran
Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

2. Saksi Yunus Anwar.

- Bahwa Saksi mengetahui perkumpulan siang boe, dan sekarang beralamat di Jl. Kiamangun sarkoro No. 2A Kota Semarang;
- Bahwa ketua dan sekertaris perkumpulan Siang Boe Bernama Setiawan Santoso dan Efendi Martoyo;
- Bahwa Saksi tinggal dan menempati rumah milik Siang Boe di gang gambiran No. 72;
- Bahwa Saksi diminta Setiawan Santoso untuk memediasi dengan Oei Giok Ling yang menempati Gambiran No.57 tetapi tidak berhasil, dikarenakan Tergugat mengaku rumah tersebut milik Tuhan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Tergugat berprofesi guru yang Bernama Mefony Hubaya, karena dulu Saksi pernah menjadi tetangga;
- Bahwa Orang tua Tergugat menempati Rumah perkumpulan Siang Boe yang beralamat di gang gambiran No. 57 secara Cuma -cuma;
- Bahwa kedua orang tua Tergugat sudah meninggal, sekarang yang menempati rumah Gambiran 57 Tergugat / Oei Giok Ling sendiri sedangkan saudaranya tinggal di Jakarta dan di citarum semarang;
- Bahwa Saksi mengetahui Rumah gang gambiran 57 milik Perkumpulan Siang Boe, sertifikat masa berlaku hak atas tanah habis pada tahun 1980 dan pak Setiawan selaku ketua umum perkumpulan siang boe berupaya mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas tanah dan bangunan gang gambiran 57 dengan mempersiapkan sarat sarat yang ditentukan oleh BPN semarang melalui kuasa bapak Subiyanto Putro pekerjaan Notaris dan pihak BPN Semarang sudah datang ke lokasi Gambiran 57 mau mengukur untuk penerbitan sertifikat;
- Bahwa atas permohonan pendaftaran hak oleh pak Setiawan Santoso yang diwakili oleh Subiyanto Putro Oei Giok Ling / Tergugat keberatan;

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Rumah dan Tanah gang gambiran No. 57 adalah milik perkumpulan Siang Boe, karena Saksi diperlihatkan oleh ketua umum/Setiawan Santoso Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2 atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55

Timur : Jalan Gang Gambiran

Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59

Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

Menimbang, bahwa atas keterangan Para Saksi tersebut, Penggugat membenarkan dan tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan, Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Agustus 2023 ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas pemanggilan terhadap Tergugat menurut hukum telah dilaksanakan, namun Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tetap tidak hadir juga di persidangan dan tidak juga mengirim wakilnya/kuasanya untuk hadir dipersidangan, maka Tergugat harus dinyatakan tidak pernah hadir, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa meskipun gugatan ini dilanjutkan pemeriksaannya secara *verstek*, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ke tahap pembuktian untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanah-rumah Jl. Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
- Timur : Jalan Gang Gambiran
- Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
- Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

tanah-bangunan dengan identitas sebagaimana diuraikan dan disebutkan di atas untuk selanjutnya disebut tanah-bangunan obyek sengketa. ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 (dua) orang Saksi, yang bernama Mutiara Dewi dan Yunus Anwar;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan, Majelis akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan cara menguasai tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2 atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
- Timur : Jalan Gang Gambiran
- Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
- Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

berkedudukan di Semarang sebagaimana didalilkan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan/Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum dirumuskan juga secara luas yaitu: "perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan atau dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang lain atau benda, perbuatan tersebut melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian";

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian dan maksud perbuatan melawan hukum tersebut diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur yang harus dipenuhi adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, jangka waktu maksimal Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun dan bisa diperpanjang maksimal 20 tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi dikaitkan dengan bukti P-4, P-7 dan P-8 tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 sesuai Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan atas nama pemegang hak Perkumpulan SIANG BOE (Penggugat) berkedudukan di Semarang yang berhak untuk menguasai dan memanfaatkan serta melakukan perbuatan hukum lainnya termasuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi Penggugat penguasaan tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 oleh Tergugat hanya melanjutkan dari orang tua Tergugat yang pada mulanya memperoleh ijin dari Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) hanya untuk memberikan tumpangan kepada orang tua Tergugat untuk menempati tanah-bangunan obyek sengketa sebagai tempat tinggal secara cuma-cuma, tetapi setelah orang tua Tergugat meninggal dunia kemudian tanah-bangunan obyek sengketa dikuasai dan ditempati Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagai pihak pemegang hak yang sah, padahal ijin dari Penggugat kepada orang tua Tergugat hanya untuk menumpang bukan untuk dimiliki dan/atau diwariskan kepada Tergugat dan penguasaan tanah-bangunan obyek sengketa yang demikian ini tidak dibantah oleh Tergugat dengan ketidak-hadiran Tergugat untuk mempertahankan hanya di persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Para Saksi Penggugat pula, setelah masa berlaku hak atas tanah obyek sengketa atas nama Penggugat selesai/berakhir pada tanggal 24 September 1980, Penggugat sebagai pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat tersebut serta yang berhak menguasai dan menempati tanah-bangunan obyek sengketa berupaya hendak mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik atas tanah obyek sengketa dengan mempersiapkan syarat-syarat sebagaimana yang dipersyaratkan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa diantaranya mengurus Keterangan Rencana Kota (KRK) (vide P-11), Surat Keterangan Tidak Sengketa (vide P-8), Surat Keterangan Penguasaan Fisik Tanah (vide P-7), serta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang akan diajukan permohonan pendaftaran hak dan Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana terdaftar dalam permohonan pengukuran dan pemetaan Kadastral atas nama Perkumpulan SIANG BOE tanggal 11-11-2013 Noor berkas : 550.1/388/13 (vide P-5) dan atas permohonan pendaftaran hak terhadap tanah obyek sengketa yang dilakukan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2922/2013, Petugas Ukur telah datang ke lokasi untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan kadastral terhadap bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran hak (tanah obyek sengketa);

Menimbang, bahwa atas pengukuran bidang tanah yang diajukan pendaftaran hak (tanah obyek sengketa) yang dilakukan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang mendapat halangan berupa keberatan dari Tergugat sebagai pihak yang menghuni/menempati tanah bangunan obyek sengketa, sehingga permohonan pendaftaran hak terhadap bidang tanah obyek sengketa yang diajukan Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat ditindaklanjuti dan berkas permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa yang diajukan Penggugat dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan cara menguasai tanah-bangunan Jl. Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m2 atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
- Timur : Jalan Gang Gambiran
- Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
- Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

dan Tergugat telah pula menghalangi pengukuran bidang tanah-bangunan obyek sengketa yang dilakukan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan pengukuran bidang tanah yang diajukan guna

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/2023/PN Smg

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

pendaftaran perpanjangan hak guna bangunan tanah-bangunan obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga Majelis Hakim menyatakan menurut hukum Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berkesimpulan:

1. Menyatakan hukumnya Penggugat adalah sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menghasili serta mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan yang terletak dan setempat dikenal dengan rumah-tanah Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m² atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :
Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55
Timur : Jalan Gang Gambiran
Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59
Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62
2. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat yang berkeberatan dan menghalangi permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa menjadi hak milik Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang serta secara sepihak mengokulasi/menguasai dan menghasili tanah-bangunan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun juga selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menghasili serta mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.

maka pertitum gugatan Penggugat nomor 2, nomor 3, dan nomor 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa sehingga Penggugat mengalami kerugian, maka Majelis Hakim menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), sedangkan tentang kerugian Penggugat terkait biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus perkara ini dan kerugian immateriil tidak dapat dibuktikan Penggugat di persidangan, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 agar, agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini dihitung mulai 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum lengkap (*inkracht van gewijsde*), oleh karena putusan ini sifatnya eksekusi riil yaitu pengosongan benda tetap dan dalam keadaan baik seperti keadaan semula apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, maka dapat dikabulkan namun menurut Majelis besarnya yang patut dan adil adalah sejumlah Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini dihitung mulai 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum lengkap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa dan tidak dipenuhinya persyaratan tentang putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meskipun ada verzet, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya, maka petitum gugatan Penggugat nomor 7 dan nomor 8 ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitum Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, sehingga Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, dan menurut Pasal 181 HIR sebagai pihak yang kalah, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini, sehingga petitum nomor 9 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang tidak dipertimbangkan, haruslah dikesampingkan;

Mengingat dan meperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal Pasal 35 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan hukumnya Penggugat adalah sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menempati serta mengajukan permohonan pendaftaran hak

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan yang terletak dan setempat dikenal dengan rumah-tanah Gang Gambiran No. 57 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang sesuai tanda bukti hak kepemilikan berupa Eks (bekas) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kranggan Surat Ukur 5-9-1846 No. 3 luas 106 m² atas nama pemegang hak Perkumpulan "SIANG BOE" (Penggugat) dengan batas-batas :

Utara : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 55

Timur : Jalan Gang Gambiran

Selatan : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 59

Barat : Tanah-bangunan Gang Gambiran No. 62

4. Menyatakan hukumnya perbuatan Tergugat yang berkeberatan dan menghalangi permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah obyek sengketa menjadi hak milik Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang serta secara sepihak mengokulasi/menguasai dan menghasili tanah-bangunan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-bangunan obyek sengketa dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun juga selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan menempati serta mengajukan permohonan pendaftaran hak sebagai pemilik atas bidang tanah-bangunan obyek sengketa tanpa syarat apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.
6. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus baik kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai/terlambat memenuhi seluruh isi putusan perkara ini dihitung mulai 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi/melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.675.400,-(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 4 September 2023 oleh Emanuel Ari Budiharjo, S.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. Kuku Subyakto, S.H.,

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Hum dan Danardono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 22 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Utama, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Kukuh Subyakto, S.H., M.Hum.

Emanuel Ari Budiharjo, S.H.

Danardono, S.H

Panitera Pengganti,

Utama, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. PNBP	Rp.	30.000,-
4. Panggilan Sidang.	Rp.	30.500,-
5. Biaya Penggandaan	Rp.	15.400,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah:		1.675.400,-(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah).

Halaman 21 dari 21 halaman Putusan Nomor 285Pdt.G/ 2023/ PN Smg