



P U T U S A N

Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Rbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG

Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa dan r
 perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan seba
 perkara gugatan antara:

A. HERMANTO SANTOSO, S.E., Tempat/Tanggal Lah

November 1960, Umur 60 Tahun, Jenis K
 Agama Katholik, Kewarganegaraan Indon
 Swasta, Alamat Jalan Wonodri Kopen Bara
 Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang

Arisanto E. Nugroho, S.H.,

Deddy Soelistijono, S.H.,

Darmawan Budiharto, S.H.,

Advokat dari Kantor Hukum “ADR” yang ber
 Jantra Keadilan, Jalan Abdulrahman Saleh
 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
 2020,

selanjutnya

sebagai.....

Lawan:

STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”, yang dahulu ber

Karangturi Kecamatan Lasem, Kabupaten
 sekarang tidak diketahui alamat dan domis
 wilayah Negara Kesatuan Republik Indone
 disebut sebagai.....

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, yang ber

Pemuda KM. 01, Kecamatan Rembang, Kabu
 dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Budi Harsono, S.H., M

NIP : 19680805199103100

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 kelengkapan informasi yang kami sampaikan, 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 tertera, mohon segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung melalui :

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



Pangkat/Gol : Penata Tk.I / III d;
Jabatan :Kepala Subseksi
Sengketa, Konflik dan Perkara Pertana
Pertanahan Kabupaten Rembang;

3. Nama : Sugeng Wibowo, S.S
NIP : 19690412198903100

Pangkat/Gol : Penata Tk. I / III d;
Jabatan :Kepala Subseksi
Sengketa Pengendalian Pertanahan
Pertanahan Kabupaten Rembang;

Ketiganya memilih alamat pada Kantor Pertar
Rembang, Jalan Pemuda Km 1 Rembang, se
sebagai.....

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yan

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gug
Agustus 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepanite
Negeri Rembang melalui e-court pada tanggal 11 Agustus 2020
Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Rbg, telah mengajukan gugatan seba

1. Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah Negara ex Ser
Bangunan (SHGB) No. 120/Desa Karangturi dan ex Eiger
No. 683, yang semula dikuasai oleh **STICHTING “ONG G
(Tergugat);**

2. Bahwa Tanah Negara yang saat ini dikuasai dan digarap
sebagaimana tertuang dalam ex Sertipikat Hak Guna Bang
No. 120/Desa Karangturi, atas nama **STICHTING “ONG C
(Tergugat),** tercatat saat sertipikat tersebut diterbitkan ole
pada tanggal 14 November 1970, berada di Jalan Karar
Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang

3. Bahwa Tanah Negara ex Sertipikat Hak Guna Bangun

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 terdapat permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan tingkatkan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya tidak terdapat namun terdapat, maka harap segera menghubungi kepaniteraan Mahkamah Agung melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

D IAN NIO” tersebut saat ini diketahui berada di Jalan Kar



- Pemerintah No. 40 Tahun 1996, "**Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan kepada Negara, Pemegang Hak Pakai dan Pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu berakhir.**"
5. Bahwa Pasal 35 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
 - b. Berakhirnya perjanjian pemberiannya ;
 - c. Berakhirnya hak milik yang bersangkutan;
 - d. Berakhirnya hak milik yang bersangkutan karena telah ditelantarkan,
 - e. ditelantarkan,
 6. Bahwa Pasal 36 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan "**Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara**"
 7. Bahwa *Eigendom Verponding* No. 683 berubah menjadi tanah negara sebab sampai saat ini Tanah tersebut terlantar (dalam arti tidak dikelola) oleh Tergugat dan tidak dikonversi menjadi Tanah Hak Milik oleh Pemerintah. Hal ini bertentangan dengan ketentuan pada tahun 1960 saat dilakukannya kodifikasi hukum Tanah yang memberikan kesempatan selama 20 Tahun (sampai Tahun 1980) untuk dilakukan konversi atas tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak milik. Jika belum dilakukan, maka tanah-tanah hak lain yang tidak dikelola oleh haknya dengan teori *domein verklaring*, menjadi tanah negara.
 8. Bahwa YAMIN LUBIS dalam bukunya HUKUM PENDAFTARAN TANAH (hal. 218) pemberlakuan konversi terhadap hak – hak milik (*eigendom*) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu konversi selama 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya mensyaratkan terdapat hak milik tanah *eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 ;
 9. Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah Negara ex *proprio* dengan Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 120 / Desa Karangturi dan sekitarnya.



a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, [Kecamatan Lasem, Luas ± 1.419 m² NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, [Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

10. **Bahwa bukti atas penguasaan tanah negara terduga Penggugat telah mendapatkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Surat Keterangan Domisili yang ditandatangani oleh Kepala Desa Karangturi yang diketahui oleh Camat Lasem, terperinci adalah sebagai berikut:**

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, [Kecamatan Lasem, Luas ± 1.419 m² NOP. 33.17.140 dengan batas – batas;

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

Dibuktikan dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593 / 01 tanggal 25 Maret 2020, Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593 / 02 tanggal 25 Maret 2020 dan Surat Keterangan Domisili No. 337 / 2020 tanggal 25 Juni 2020 ;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, [Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33.17.140



Dibuktikan dengan Surat Keterangan Penguasaan Ta
593 / 04 tanggal 25 Maret 2020, Surat Keterangan Tid
593 / 03 tanggal 25 Maret 2020 dan Surat Keterangan E
/ 337 / 2020 tanggal 25 Juni 2020 ;

11. Bahwa selain dari pada itu Penggugat juga telah memk
tanah– tanah tersebut berupa SPPT PBB hingga tahun 202
12. **Bahwa Penggugat berkehendak untuk mengajukan P
atas Tanah Negara tersebut kepada Turut Terguga
Penggugat telah berusaha untuk memenuhi segala persyar
diterbitkan Hak Kepemilikan atas Penggugat yang telah n
Negara tersebut selama 40 Tahun berturut-turut dengan
tidak dalam keadaan sengketa dan keberatan dari pihak m**
13. Bahwa pada Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Menteri Negar
Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang
Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan k
yang berbunyi : **Sebelum mengajukan permohonan Hak
menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan c
data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan d
undangan yang berlaku ;**
14. Bahwa Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar M
Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 jo Pasal 2 Ayat (1) UL
disampaikan oleh Dr. URIP SANTOSO, S.H., M.H., “**PE
ATAS TANAH**”, pada halaman 93-94, menyatakan
Konstitusional hubungan hukum antara Negara dengan
wilayah Republik Indonesia ditetapkan dalam Pasal 33 A
Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tah
**Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dal
oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarny
rakyat”** dan Pasal Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undan
Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 dilaksanakan c
(1) UUPA ;
15. Bahwa Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang RI No. 5 Tahu

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 akses dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami pertanggungjawabkan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau media sosial yang harusnya belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memohonkan kepada pengadilan untuk memberikan perintah
Tergugat untuk melakukan proses hak kepemilikan tersebut
nama Penggugat ;

21. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan
Penggugat, karena Penggugat tidak dapat mengurus perm
Tanah Negara yang telah dikuasainya selama 40 Tah
dengan itikad baik dan tidak ada sengketa atau kebe
manapun juga ;

22. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut, P
mengalami kerugian materiil dan im materiil, yang terperinci
berikut :

Kerugian Materiil

- Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak a
yang telah dikuasainya selama 40 Tahun berturut turut d
dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak
terhadap tanah – tanah yang terletak di :

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP. 33
0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33
0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

- Penggugat telah membayar pajak berupa SPPT PBB s
hingga sampai saat ini (40 tahun) seluruhnya sebesar
(tiga puluh empat juta dua ratus empat puluh rupiah) ;



Penggugat telah kehilangan biaya dan waktu un permohonan hak atas tanah, sehingga apabila dinilai den sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

23. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Perbuatan I terhadap Penggugat, maka dengan demikian Tergugat ha jawab mengganti seluruh kerugian yang diderita (sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** yang **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang men kepada orang lain, mewajibkan orang yang ka menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**

24. Bahwa Dr. MUNIR FUADY, S.H., M.H., L.LM dalam buku MELAWAN HUKUM Pendekatan Kontemporer, Penerbit Bakti, halaman 10, mengemukakan, **“sesuai dengan k Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan n haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :**

- a. **Adanya suatu perbuatan ;**
- b. **Perbuatan tersebut melawan hukum ;**
- c. **Adanya kesalahan dari si pelaku ;**
- d. **Adanya kerugian bagi korban ;**
- e. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan k**

25. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini (bukti bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, i mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* dan kasas *vooraad*).

26. Bahwa Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara y perkara ini.

M a k a, oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ki Negeri Rembang, agar berkenan memeriksa Gugatan Perl Hukum Penggugat, dan selanjutnya mohon memutuskan adalah sebagai berikut:



(SHGB) No. 120 / Desa Karangturi dan Tanah Negara
Verponding No. 683, yang sekarang terletak di :

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP. 33
0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33
0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

4. Menyatakan Penggugat dapat melakukan proses hak I
tanah–tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, terha
yang terletak di ;

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP. 33
0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33
0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;



- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang I
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33 0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

6. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materii yang terperinci adalah sebagai berikut :

Kerugian Materii

- Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak a yang telah dikuasainya selama 40 Tahun berturut turut d dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak terhadap tanah–tanah yang terletak di :

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP. 33 0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33 0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;



Kerugian Immaterial

Penggugat telah kehilangan biaya dan waktu untuk permohonan hak atas tanah, sehingga apabila dinilai dengan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar ;

Kerugian Materiil

- Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dikuasainya selama 40 Tahun berturut turut dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak lain terhadap tanah – tanah yang terletak di :

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas ± 1.419 m² NOP. 33/0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33/0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV/18;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

- Penggugat telah membayar pajak berupa SPPT PBB selanjutnya hingga sampai saat ini (40 tahun) seluruhnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga puluh empat juta dua ratus empat puluh rupiah) ;
- Penggugat telah merawat dan memelihara tanah – tanah tersebut telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)



Bersama ini kami berkehendak untuk **memperbaiki** :

1. **Nama A. HERMANTO SANTOSO, S.E., selaku Penggug Semula :**

A. HERMAN SANTOSO, S.E., Tempat/Tanggal Lahir November 1960, Umur 59 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alama Kopen Barat, RT.004/RW.011, Kelurahan Wonodri, Kecar Selatan, Kota Semarang ;

Dan untuk selanjutnya mohon sebagai.....Penggugat;

Diperbaiki menjadi :

- A. HERMANTO SANTOSO, S.E.,** Tempat/Tanggal Lahir November 1960, Umur 60 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alama Kopen Barat, RT.004/RW.011, Kelurahan Wonodri, Kecar Selatan, Kota Semarang ;

Dan untuk selanjutnya mohon sebagai.....Penggugat;

2. **Batas-batas Obyek** Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. C Karangturi, Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33 0205.0, sebagaimana tertulis pada posita nomor: 9 huruf huruf b; dan pada petitum nomor : 3 huruf b; 4 huruf b; 5 h 7 huruf b, yaitu pada penulisan huruf yang sebenarnya tertulis “j”, dan kurang kata, “Kabupaten Rembang”:

- Sebelah Timur : Subagjo; seharusnya ditulis Suba
- Sebelah Selatan : Subagjo; seharusnya ditulis Suba

Semula :

- a.
- b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:

- Sebelah Timur : Subagjo;



.....
b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, [Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

3. **Penghapusan Posita**, posita 2 yang berbunyi “Bahwa Tai saat ini dikuasai dan digarap oleh Penggugat sebagaimana ex Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 120/Desa nama *STICHTING* “ONG GIOK DJAN NIO” (Terguga sertipikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat pada November 1970, berada di Jalan Karangturi IV No. 17, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang;”

4. **Penambahan Posita**, diletakkan setelah posita 1 dan 2 (dua) hingga posita 9 (Sembilan) untuk memperjelas asal menguasai Obyek, yaitu :

2. Bahwa asal muasal Penggugat menguasai Obyek terakhir yang menempati dan menguasai adalah bernama NJOO SING YAM alias SOEJAMTO S/ Pengurus terakhir dari **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”** sebagaimana dimaksud dalam *Afschrift de Akte dd 1934, STICHTING door Vrouwe ONG GIOK DJAN NIO* dihadapan Notaris H.J.J. LAMERS, Notaris di Semarang

3. Bahwa NJOO SING YAM alias SOEJAMTO S/ Pengurus terakhir dari **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”**, yang menguasai, memelihara, dan bertempat tinggal di ban Karangturi IV No. 17, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang dan tanah di Jalan Jalan Karangturi IV Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang

dimaksud pada posita 1 diatas

4. Bahwa NJOO SING YAM alias SOEJAMTO SAN



- 2) LIANA KUSUMA DEWI SANTOSO, Lahir di Surat 1947, sekarang telah menjadi Warga Negara Belan
- 3) HARTONO SANTOSO, Lahir di Lasem, 28 Juli bertempat tinggal di Jl. Ciniru I Nomor 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayorlar Selatan;
- 4) BOEDIJANTO SANTOSO, Lahir di Rembang, 2; sekarang bertempat tinggal di Jl. Wonodri RT.002/RW.002, Kelurahan Wonodri, Kecamatan Selatan, Kota Semarang;
- 5) LANY KUSUMADEWI SANTOSO, Lahir di Laser sekarang bertempat tinggal di BSD Sektor XIV Blo RT.002/RW.002, Kelurahan Rawa Mekar Ja Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- 6) A. HERMANTO SANTOSO, Lahir di Rembang, 12 Alamat Jalan Wonodri Kopen Barat, RT.004/RW Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Serr
- 7) LIOEVITA KOESOEMADEWI SANTOSO, Lahir Agustus 1962, sekarang bertempat tinggal di BSD D-1 Nomor 02, RT.002/RW.002, Kelurahan Ra Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
5. Bahwa Saudara-saudara Kandung dari Penggugat bel tidak berada di Lasem Rembang hanya Penggugat yan di Lasem Rembang;
6. Bahwa diketahui Ibu dari Penggugat RATNA SETIAB pada 20 November 1971, dan Ayah Penggugat NJOO SOEJAMTO SANTOSO meninggal pada 26 Januari 19
7. Bahwa Penggugatlah yang merawat NJOO SII SOEJAMTO SANTOSO (Ayah dari Penggugat) hing Jalan Karangturi IV No. 17, Desa Karangturi, Ke Kabupaten Rembang;
8. Bahwa sepeninggal NJOO SING YAM alias SOEJAI tidak ada pengurus lain ataupun kegiatan dari **STICHT**



nama *STICHTING* “ONG GIOK DJAN NIO” (Tergugat)
Turut Tergugat pada tanggal 14 November 1970 dan
Karangturi IV No. 18, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem,
Kabupaten Rembang;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Januari 1971
Penggugat mengajukan perbaikan gugatan kedua sebagai berikut:

Dalam Posita

Posita Nomor 16

Semula :

Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah Negara ex Sertifikat
Bangunan (SHGB) No. 120 / Desa Karangturi dan Tanah Negara
Verponding No. 683 sejak tahun 1980 (40 Tahun) berturut-turut
baik dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun
tanah – tanah tersebut saat ini terletak di:

- a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi,
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 1.100 m²,
33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas :

Diperbaiki menjadi :

Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah dan Bangunan yang
terletak di Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karangturi,
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu ex Sertipikat Hak Guna Bangunan
Karangturi, Lasem, Rembang, atas nama Stichting “ONG GIOK
DJAN NIO” sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangturi Gang IV/18,
Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 1.100 m²
(40 Tahun) berturut-turut dengan itikad baik dan tidak ada keberatan
dari pihak manapun juga, dimana tanah – tanah tersebut saat ini
terletak di:

- a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi,
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu ex Sertifikat Hak
Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, Kabupaten Rembang,
atas nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ± 1.100 m²,
33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 120 / Desa Karangturi dan Tanah Negara *ex Eigendom* 683, yang sekarang terletak di :

- a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, E Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 1 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas :

Diperbaiki menjadi :

Menyatakan sah demi hukum penguasaan tanah dan bangunan oleh Penggugat terhadap Tanah dan Bangunan yang terdapat di Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu *ex* Sertipikat Hak Guna Bangunan Karangturi, Lasem, Rembang, atas nama Stichting “ONG GIOK sebidang Tanah yang terletak di Jalan Karangturi Gang IV/18 Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, terletak di :

- a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, E Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu *ex* Hak Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, atas nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ± 1 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas :

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan P sebagai berikut:

A. HERMANTO SANTOSO, S.E., Tempat/Tanggal Lahir November 1960, Umur 60 Tahun, Jenis Kelamin I Katholik, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swas Wobodri Kopen Barat, RT.004/RW.011, Kelurahan Wor Semarang Selatan, Kota Semarang ;

Dan untuk selanjutnya mohon sebagai.....Penggugat

Dengan ini Penggugat berkehendak mengajukan Gugatan Melawan Hukum terhadap :

STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO” yang dahulu berkedudukan di Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, ta

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini mengenai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. 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 terdapat 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)



- **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG** berkedudukan di Jl. Pemuda KM. 01, Kecamatan Rembang ;
Dan untuk selanjutnya mohon sebagai.....

Adapun Duduk Permasalahannya Adalah Sebagai Berikut :

1. Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah Negara ex Ser Bangunan (SHGB) No. 120/Desa Karangturi dan ex *Eiger* No. 683, yang semula dikuasai oleh **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO” (Tergugat)**;
2. Bahwa asal muasal Penggugat menguasai Obyek adalah yang menempati dan menguasai adalah Ayahnya yang **SING YAM** alias **SOEJAMTO SANTOSO** selaku Penguasa **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”** sebagaimana tercantum dalam *Afschrift de Akte dd No. 14, 8 Maart 1934, STICHTING d. GIOK DJAN NIO*, yang dibuat dihadapan Notaris H.J.J. LA Semarang;
3. Bahwa **NJOO SING YAM** alias **SOEJAMTO SANTOSO** terakhir dari **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”** menguasai dan bertempat tinggal di bangunan dan tanah milik **STICHTING “ONG GIOK DJAN NIO”**, yang terletak di Jalan Karangturi Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang dan Karangturi IV No. 18, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem Rembang, sebagaimana dimaksud pada posita 1 diatas;
4. Bahwa **NJOO SING YAM** alias **SOEJAMTO SANTOSO**, **RATNA SETIABOEDI** memiliki anak-anak, yaitu :
 - 1). **FREDDY SANTOSO**, Lahir di Surabaya, 27 Juni 1947, bertempat tinggal di Jl. Dr. Susilo III/24, RT.010/RW.010 Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 - 2). **LIANA KUSUMA DEWI SANTOSO**, Lahir di Surabaya, 28 Juli 1947, sekarang telah menjadi Warga Negara Belanda;
 - 3). **HARTONO SANTOSO**, Lahir di Lasem, 28 Juli 1947, bertempat tinggal di Jl. Ciniru I Nomor 8, RT.006/RW.006 Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang;



- 5). LANY KUSUMADEWI SANTOSO, Lahir di Lasem sekarang bertempat tinggal di BSD Sektor XIV Blok RT.002/RW.002, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Kota Tangerang Selatan;
- 6). A. HERMANTO SANTOSO, Lahir di Rembang, 12 Alamat Jalan Wonodri Kopen Barat, RT.004/RW Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang
- 7). LIOEVITA KOESOEMADEWI SANTOSO, Lahir di Rem 1962, sekarang bertempat tinggal di BSD Sektor XIV 02, RT.002/RW.002, Kelurahan Rawa Mekar Ja Serpong, Kota Tangerang Selatan;
5. Bahwa Saudara-saudara Kandung dari Penggugat berada berada di Lasem, Rembang, hanya Penggugat yang se Lasem Rembang;
6. Bahwa diketahui Ibu dari Penggugat RATNA SETIABUDI 20 November 1971, dan Ayah Penggugat NJOO S SOEJAMTO SANTOSO meninggal pada 26 Januari 1988;
7. Bahwa Penggugatlah yang merawat NJOO SING YAM a SANTOSO (Ayah dari Penggugat) hingga meninggal di Ja No. 17, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Re
8. Bahwa sepeninggal NJOO SING YAM alias SOEJAMTO ada pengurus lain ataupun kegiatan dari **STICHTING "O NIO"**;
9. Bahwa sepeninggal Ayahnya, Penggugatlah yang hingga : memelihara, dan menguasai bangunan dan tanah yang Karangturi IV No. 17, Desa Karangturi, Kecamatan La Rembang sebagaimana tertuang dalam ex Sertipikat Hak (SHGB) No. 120/Desa Karangturi, atas nama **STICHTI, DJAN NIO**" (Tergugat), diterbitkan oleh Turut Tergugat November 1970 dan tanah di Jalan Karangturi IV No. 18, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang;
10. Bahwa Tanah Negara ex Sertipikat Hak Guna Bangun

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memperbarui dan memastikan informasi yang disajikan di situs ini akurat, relevan, dan terkini. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang disajikan di situs ini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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)

120/Desa Karangturi yang dahulu atas nama **STICHTI, DJAN NIO**" tersebut, saat ini diketahui berada di Jalan Kar



Pemerintah No. 40 Tahun 1996, "**Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan kepada Negara, Pemegang Hak Pakai dan Pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu berakhir.**"

12. Bahwa Pasal 35 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, "**Hak Guna Bangunan hapus karena:**

a. **Berakhirnya jangka waktu sebagaimana dikehendaki dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, atau perhentian perijinan pemberiannya ;**

b. **ditelantarkan,**

13. Bahwa Pasal 36 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, "**Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara "**

14. Bahwa *Eigendom Verponding* No. 683 berubah menjadi hak milik karena sebab sampai saat ini Tanah tersebut terlantar (dalam arti tidak dikelola) oleh Tergugat dan tidak dikonversi menjadi Tanah Hak Milik pada tahun 1960 saat dilakukannya kodifikasi hukum Tanah. Tanah tersebut diberikan kesempatan selama 20 Tahun (sampai Tahun 1980) untuk dilakukan konversi atas tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak milik. Jika belum dilakukan, maka tanah-tanah hak lain yang tidak tercantum dalam haknya dengan teori *domein verklaring*, menjadi tanah negara.

15. Bahwa YAMIN LUBIS dalam bukunya HUKUM PENDAFTARAN TANAH (hal. 218) pemberlakuan konversi terhadap hak – hak milik (*eigendom*) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya mensyaratkan terdapat tanah *eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 ;

16. **Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah dan Bangunan di Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu ex**



atau keberatan dari pihak manapun juga, dimana tanah saat ini terletak di:

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu e Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, nama Stichting "ONG GIOK DJAN NIO"), Luas \pm 1 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas \pm 33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

17. **Bahwa bukti atas penguasaan tanah negara ter Penggugat telah mendapatkan Surat Keterangan Pen Negara, Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Su Domisili yang ditandatangani oleh Kepala Desa Karan diketahui oleh Camat Lasem, terperinci adalah sebagai berikut:**

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu e Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem nama Stichting "ONG GIOK DJAN NIO"), Luas \pm 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;



b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Dibuktikan dengan Surat Keterangan Penguasaan Ta 593 / 04, tanggal 25 Maret 2020, Surat Keterangan Tid 593 / 03, tanggal 25 Maret 2020 dan Surat Keterangan C / 337 / 2020, tanggal 25 Juni 2020 ;

18. Bahwa selain dari pada itu Penggugat juga telah memk tanah– tanah tersebut berupa SPPT PBB hingga tahun 202

19. **Bahwa Penggugat berkehendak untuk mengajukan P atas Tanah Negara tersebut kepada Turut Terguga**

Penggugat telah berusaha untuk memenuhi segala persyar diterbitkan Hak Kepemilikan atas Penggugat yang telah n Negara tersebut selama 40 Tahun berturut-turut dengan tidak dalam keadaan sengketa dan keberatan dari pihak m

20. Bahwa pada Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan h yang berbunyi : **Sebelum mengajukan permohonan Hak menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan c data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan d undang yang berlaku ;**

21. Bahwa Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar N Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 jo Pasal 2 Ayat (1) UL disampaikan oleh Dr. URIP SANTOSO, S.H., M.H., **“PE ATAS TANAH”**, pada halaman 93-94, menyatakan Konstitusional hubungan hukum antara Negara dengan wilayah Republik Indonesia ditetapkan dalam Pasal 33 /



22. Bahwa Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur : ***“Tiap-tiap orang di Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah dan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”***
23. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) mengatur, ***“Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang dimaksud dalam ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan dengan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :***
- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang menguasai tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dipercaya ;***
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun sesudah pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain ;***
24. Bahwa Pasal 1955 KUH Perdata mengatur, ***“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang yang bersangkutan meneruskan, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum, dan dengan itikad baik, sebagai pemilik”***;
25. Bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata mengatur, ***“Orang yang memperoleh hak milik dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, dan selama itu ia tidak dapat dipaksa untuk melepaskan haknya”***, demikian pula diatur di dalam Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi ***“segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan itikad baik selama tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya”*** ;



perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan | tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh pe atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah ketentuan yang berlaku. Tanah Negara yang belu sebelumnya bisa diperoleh atau diberikan berdasar Pemerintah berdasarkan ketentuan yang berlaku”;

27. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat untuk mengajukan permohonan Hak atas tanah kepada Tu memohonkan kepada pengadilan untuk memberikan perintah Tergugat untuk melakukan proses hak kepemilikan tersebut nama Penggugat ;

28. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat mengurus perm Tanah Negara yang telah dikuasainya selama 40 Tahun dengan itikad baik dan tidak ada sengketa atau keberatan manapun juga ;

29. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil, yang terperinci berikut :

Kerugian Materiil

- Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dikuasainya selama 40 Tahun berturut turut dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun terhadap tanah – tanah yang terletak di :

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kelurahan Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu dengan nama Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem dengan nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ± 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;

- Sebelah Timur : Kadjarni;

- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;

- Sebelah Barat : Sundoro Slamet

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Kelurahan Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu dengan nama Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem dengan nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ± 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:



- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)

- Penggugat telah membayar pajak berupa SPPT PBB s hingga sampai saat ini (40 tahun) seluruhnya sebesar (tiga puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah)
- Penggugat telah merawat dan memelihara tanah – tar telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 400.000.000,- (rupiah) ;

Kerugian Im material

Penggugat telah kehilangan biaya dan waktu un permohonan hak atas tanah, sehingga apabila dinilai den sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

30. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Perbuatan I terhadap Penggugat, maka dengan demikian Tergugat ha jawab mengganti seluruh kerugian yang diderita (sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** yang **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang men kepada orang lain, mewajibkan orang yang ka menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**

31. Bahwa Dr. MUNIR FUADY, S.H., M.H., L.LM dalam bukun MELAWAN HUKUM Pendekatan Kontemporer, Penerbit Bakti, halaman 10, mengemukakan, **“sesuai dengan k Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan n haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :**

- a. **Adanya suatu perbuatan ;**
- b. **Perbuatan tersebut melawan hukum ;**
- c. **Adanya kesalahan dari si pelaku ;**
- d. **Adanya kerugian bagi korban ;**
- e. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan deng**

32. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini (

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 terdapat beberapa hal teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sampaikan, hal mana dapat 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 terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan



M a k a, oleh karena itu Penggugat memohon kepada K
Negeri Rembang, agar berkenan memeriksa Gugatan Perl
Hukum Penggugat, dan selanjutnya mohon memutuskan
adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan i
terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah demi hukum penguasaan tanah dan
dilakukan oleh Penggugat terhadap Tanah dan Bangur
di Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, E
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu ex Se
Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, Remk
Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”) dan sebidang Tanah
Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, E
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, yang sekarang
 - a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, E
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu (
Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem
nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ±
33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
 - Sebelah Timur : Kadjarni;
 - Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV
 - Sebelah Barat : Sundoro Slamet;
 - b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, E
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ±
33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
 - Sebelah Timur : Subagio;
 - Sebelah Selatan : Subagio;
 - Sebelah Barat : Selokan;
4. Menyatakan Penggugat dapat melakukan proses hak



33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ±

33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

5. Menyatakan dan memerintahkan Turut tergugat untuk r hak kepemilikan atas tanah–tanah tersebut menj Penggugat, terhadap tanah–tanah yang terletak di ;

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dah Hak Guna Bangunan No. 120 / Desa Kai Rembang, atas nama Stichting “ONG GIOK DJA 1.419 m² NOP. 33.17.140.004.002-0178.0, denga

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ± 33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

6. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materi

yang terperinci adalah sebagai berikut

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar, akurat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, dalam 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)

Kerugian Materil



a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu) Hak Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi Rembang, atas nama Stichting "ONG GIOK DJA" Luas 1.419 m² NOP. 33.17.140.004.002-0178.0, dengan

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas 33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV/18;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)

- Penggugat telah membayar pajak berupa SPPT PBB selanjutnya hingga sampai saat ini (40 tahun) seluruhnya sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah)
- Penggugat telah merawat dan memelihara tanah – tanah tersebut telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;

Kerugian Immaterial

Penggugat telah kehilangan biaya dan waktu untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, sehingga apabila dinilai dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menghukumi Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar ;

Kerugian Materiil

- Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dikuasainya selama 40 Tahun berturut-turut dan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak



nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas ±
33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I
Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, Luas ±
33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)

- Penggugat telah membayar pajak berupa SPPT PBB s
hingga sampai saat ini (40 tahun) seluruhnya sebesar R
(tiga puluh empat juta dua ratus empat puluh rupiah) ;
- Penggugat telah merawat dan memelihara tanah – tar
telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 400.000.000,00
rupiah) ;

Kerugian Immaterial

Penggugat telah kehilangan biaya dan waktu un
permohonan hak atas tanah, sehingga apabila dinilai den
sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dar
putusan ini ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanaka
meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasas
vooraad);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ya
perkara ini ;



DALAM EKSEPSI:

Eksepsi salah pihak (*exception error in persona*)

Bahwa Penggugat seharusnya lebih jeli dalam merumuskan berdasarkan pokok permasalahan yang dihadapi. Bahwa yang gugatan adalah hak atas tanah yang telah habis jangka waktu Penggugat justru menarik Kantor Pertanahan Kabupaten R pihak Turut Tergugat dalam perkara ini bukanlah obyek hak telah habis jangka waktunya secara aturan telah menjadi tanah terkait peraturan yang mengatur permohonan hak atas tanah jangka waktunya terdapat peraturan/ketentuan tersendiri;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Turut Tergugat mohon agar jawaban/bantahan dalam diatas dapat dijadikan pula sebagai bagian tidak te bantahan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa berkenaan dengan obyek perkara yang diajukan yaitu tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 120/Desa telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1 Tergugat jelaskan sesuai dengan data atau warkah Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang tanah Negara Bangunan No.120/Desa Karangturi luas: $\pm 1.208 \text{ m}^2$ te Stichting "Ong Giok Djan Nio" berkedudukan di Lasem.
3. Bahwa tanah Negara bekas Hak Guna Bangun Karangturi luas: $\pm 1.208 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Stichting Nio" berkedudukan di Lasem, berasal dari konversi Verponding No. 553 (lama No. 683).
4. Bahwa Penggugat menjelaskan tanah yang menjadi oby dari 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Negara bekas Hak (SHGB) No.120 / Desa Karangturi yang terletak di Jalan IV / 17, Rt 03/Rw 02 Desa Karangturi, Kecamatan La m^2 NOP 33.17.140.004.002-0178.0 dan sebidang tanah Jalan Karangturi Gang IV / 18, Rt 03/Rw 02 Desa Karan

Lasem luas: 1.080 m^2 NOP 33.17.140.004.002-0205.0;

5. Bahwa mengenai isi materi dari gugatan yang menjel



Ong Giok Djan Nio, yang dibuat dihadapan Notaris H.J. di Semarang.

6. Bahwa sebagaimana Penggugat jelaskan obyek tanah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 120/ tercatat atas nama Stichting "Ong Giok Djan Nio" I Lasem, Luas : $\pm 1.208 \text{ m}^2$, yang artinya tanah tersebut k milik perorangan yang serta merta bisa dialihkan kepa akan tetapi tanah tersebut adalah tanah milik dari Ya "Ong Giok Djan Nio" yang secara keperdataan maup pada yayasan tersebut, akan tetapi berdasarkan Penggugat bahwa Yayasan / Stichting "Ong Giok Djan aktif dan tidak mempunyai kegiatan karenanya Penggu membuktikan bahwa Yayasan / Stichting "Ong Giok I formal yuridis yayasan tersebut sudah tidak aktif, c pengakuan dari Penggugat sendiri Penggugat men lainnya yang apabila tanah tersebut akan dimoho persetujuan dari ahli waris atau saudara yang lain terseb
7. Bahwa pemohon sebagaimana yang disampaikan (merupakan anak dari Njoo Sing Yam alias Soejamto Pengurus terakhir dari Stichting "Ong Giok Djan" yan prioritas pengajuan hak atas tanah bekas Hak Guna 120/Desa Karangturi tercatat atas nama Stichting "Ong berkedudukan di Lasem, Luas : $\pm 1.208 \text{ m}^2$ yang telah waktunya mempunyai prioritas (karena telah mengua menerus atau berturut-turut semenjak orangtuanya / Njo Soejamto Santoso selaku pengurus terakhir dari Stic Djan Nio" meninggal dunia) dalam mengajukan permo tanah tersebut setelah terpenuhinya persyaratan ya syarat-syarat yang ditentukan ketentuan / peraturan keperdataan Penggugat juga mempunyai hak yar mengajukan hak atas tanah tersebut dengan memastika bagaimana dengan status hukum Stichting "Ong Gio



tidak adanya keberatan dari Saudara-saudaranya atas dimaksud, sebelum Penggugat mengajukan permohonan Guna Bangunan No. 120/Desa Karangturi yang tel waktunya tersebut.

Sedangkan terhadap bidang tanah yang terletak di Gang IV / 18, Rt 03/Rw 02 Desa Karangturi Kecamatan 1.080 m² NOP 33.17.140.004.002-0205.0 Penggugat h status atas obyek tanah tersebut.

9. Bahwa mengenai hak prioritas dapat dimaknai sek mendapatkan prioritas pertama atau diutamakan berdasarkan urutan penerima hak atas tanah ur pengakuan, pemberian atau penetapan hak atas tanah, hak keperdataan lebih kuat atau lebih tinggi dari h keperdataan menyangkut hubungan hukum antara subye tanah, karenanya walaupun hak sudah berakhir h keperdataan masih ada artinya hak keperdataan dise dahulu baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan urutan penerima hak.

10. Bahwa terdapat beberapa hal sesuai pengakuan dari bisa menjadi pertimbangan pemberian hak atas tanah ke atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 120/Desa K atas nama Stichting "Ong Giok Djan Nio" berkedud Luas : ± 1.208 m² diantaranya :

- Kedua orangtua Penggugat yaitu Ibu dari Penggugat meninggal pada tanggal 20 November 1971 dan Njoo Sing Yam alias Soejamto Santoso selaku peng Stichting "Ong Giok Djan Nio" telah meninggal 26 Januari 1988;
- Penggugat yang merawat Njoo Sing Yam alias S hingga meninggal dunia;
- Setelah meninggalnya orang tua Penggugat (Njoo Soejamto Santoso) tidak ada pengurus lain ataup



11. Bahwa berkenaan dengan bukti SPPT dan pembayaran bukti kepemilikan hak akan tetapi SPPT menerangkan kewajiban ke Negara atas pajak yang harus dibayar memanfaatkan atas tanah tersebut.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Turut Terguga Majelis Hakim memeriksa perkara dimaksud untuk berken putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Verklaard*).

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar dipu adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban ya Turut Tergugat tersebut di atas, telah mengajukan Repliknya Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat meng pada tanggal 27 Juli 2020;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu tanggal 17 Februari 20 dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Maret 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putu

telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan



eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi salah pihak (*exception error in persona*), ka seharusnya lebih jeli dalam merumuskan suatu gugatan be permasalahan yang dihadapi. Bahwa yang menjadi obyek gu atas tanah yang telah habis jangka waktunya akan tetapi I menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang menjadi piha dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Terguga dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut:

Bahwa asas dalam hukum acara perdata mengenai siapa- digugat menjadi kewenangan dari Penggugat sendiri. Hal Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 35 K/SIF Juni 1971, dalam kaidah hukumnya menyatakan “bahwa as perdata adalah bahwa hanya Penggugat yang berwenang ui siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di Pengadilan”;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga sesuai dengan Pu Agung Republik Indonesia Nomor 3009 K/Pdt/1994 tanggal 11 , kaidah hukumnya menyatakan “bahwa adalah hak dari F menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menj perkar”;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim be dalam perkara aquo tidak dapat dikatakan salah pihak sehing Tergugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pok maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbar ketidakhadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir dan tid kuasanya yang sah untuk menghadap dan Tergugat telah dipa dan patut, oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan me



mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat (

2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak menyimpang dari kejadian materiil (Pasal 127 Rv: asal atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugat
3. Perubahan gugatan dilarang:
 - a. Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal
 - b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta baru dalam gugatan yang dirubah.

Menimbang, bahwa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa perubahan gugatan atau penambahan gugatan materi diperkenankan dengan syarat tidak mengakibatkan perubahan dari posita gugatan (*fundamentum petendi*) dan pihak Tergugat dirugikan dalam membela kepentingannya. (Putusan Mahkamah 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974);

Menimbang, bahwa perubahan suatu gugatan perdata melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak Tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut boleh mengabulkan perubahan tersebut. (Putusan Mahkamah K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermat penambahan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat pokoknya perubahan tersebut hanya menambahkan keterangan penjelasan kronologis dalam posita gugatan (*fundamentum petitum*) kalimat dalam petitum tanpa merubah isi atau makna dari posita dan terhadap hal tersebut Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam membela kepentingannya dan diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban, sehingga tidak harus der Tergugat/Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis

mengabulkan perubahan atau penambahan surat gugatan yang Penggugat tersebut;



Guna Bangunan (SHGB) No. 120/Desa Karangturi c
Verponding No. 683, yang semula dikuasai oleh S
GIOK DJAN NIO” (Tergugat);

- Bahwa Tanah Negara yang saat ini dikuasai di
Penggugat sebagaimana tertuang dalam ex Sert
Bangunan (SHGB) No. 120/Desa Karangturi, atas n
“ONG GIOK DJAN NIO” (Tergugat), tercatat saat s
diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 14
berada di Jalan Karangturi IV No. 19, Desa Karan
Lasem, Kabupaten Rembang;

- Bahwa Tanah Negara ex Sertipikat Hak Guna Bangu
120/Desa Karangturi yang dahulu atas nama S
GIOK DJAN NIO” tersebut, saat ini diketahui I
Karangturi IV No. 17, Desa Karangturi, Kecamatan L
Rembang dan Penggugat juga menguasai Jalan
IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Kecamatan L

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat
Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya tidak k
pokok gugatan Penggugat, sepanjang:

- Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan Penggug
memastikan status hukum atas yayasan / Stichting
Nio” sebagai pemegang Hak Guna Bangunan
Karangturi dan tidak adanya keberatan dari Saudara
pengajuan atas dimaksud, sebelum Penggug
permohonan atas tanah Hak Guna Bangunan
Karangturi yang telah habis jangka waktunya tersebut

- Sedangkan terhadap bidang tanah yang terletak di
Gang IV / 18, Rt 03/Rw 02 Desa Karangturi Kecama
1.080 m² NOP 33.17.140.004.002-0205.0 Pe
memastikan status atas obyek tanah tersebut.

- Bahwa Penggugat adalah anak dari Njoo Sing Yar
Santoso selaku Pengurus terakhir dari Stichting “Ong

apabila dalam prioritas pengajuan hak atas tanah I
Bangunan No. 120/Desa Karangturi tercatat atas nan



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setid disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-ha

- Tanah objek sengketa terletak di:
 - a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas $\pm 1.419 \text{ m}^2$ NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
 - Sebelah Timur : Kadjarni;
 - Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV
 - Sebelah Barat : Sundoro Slamet;
 - b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, I Kecamatan Lasem, Luas $\pm 1.080 \text{ m}^2$ NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gan
 - Sebelah Timur : Subagio;
 - Sebelah Selatan : Subagio;
 - Sebelah Barat : Selokan;
- Bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Karan RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, L alas haknya ex Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB Karangturi, atas nama *STICHTING* “ONG GIOK DJAN NIK

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan ant pihak adalah mengenai apakah benar penguasaan Tergu sengketa telah habis jangka waktunya dan tidak diperpanjang l benar Penggugat telah menguasai dan merawat tanah objek se

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab dalai ini, ternyata Turut Tergugat telah menyangkal sebagian d Penggugat kecuali yang secara tegas diakui, oleh ka pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada P membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebagaimana KUHPerdata;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugata telah mengajukan bukti-bukti surat tanda P-1 sampai deng

berikut:



2. P-2 : Fotokopi Terjemahan dari AFSCRIFT der 1934 No. 14, STICHTING door : Vrouwe ONG Kantoer van H.J.J. LAMERS, Notaris te Semarang
3. P-3 : Fotokopi Surat dari Dirjen Administrasi Kementerian Hukum dan HAM Republik I AHU2.AH.01.04-679, tanggal 08 Juli 2015, Per Yayasan Stichting ONG GIOK DJAN NIO, kepada Notaris Dr. GUNAWAN DJAJA PUTRA, yang dilegalisir;
4. P-4 : Fotokopi Sertipikat (ex) Hak Guna Ba 120/Kelurahan Karangturi, Nama Pemegang "ONG GIOK DJAN NIO" di Lasem, Luas ± 1.20 No. 9 Tahun 1881, gambar situasi No. 855, T telah berakhir 24-09-1980, yang diterbitkan Pendaftaran Tanah Rembang yang terletak IV/17, Lasem, Rembang;
5. P-5 : Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah 593/01, tanggal 25 Maret 2020, yang diterb Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Ren
6. P-6 : Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa tanggal 25 Maret 2020, yang diterbitkan oleh Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang;
7. P-7 : Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah 593/04, tanggal 25 Maret 2020, yang diterb Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupaten Ren
8. P-8 : Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa tanggal 25 Maret 2020, yang diterbitkan oleh Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang;
9. P-9 : Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor : tanggal 25 Juni 2020, yang diterbitkan oleh Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, domisili dari Penggugat;



11. P-11 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2017
33.17.140.004.002-0178.0, yang terletak di
RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Kecamatan La
Rembang;
12. P-12 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2018
33.17.140.004.002-0178.0, yang terletak di
RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Kecamatan La
Rembang;
13. P-13 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2019
33.17.140.004.002-0178.0, yang terletak di
RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Kecamatan La
Rembang;
14. P-14 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2020
33.17.140.004.002-0178.0, luas 1.208 m², yang
Karangturi IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karang
Lasem, Kabupaten Rembang, dengan catatan p
15. P-15 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2016
33.17.140.004.002-0205.0, yang terletak di
Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupate
16. P-16 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2017
33.17.140.004.002-0205.0, yang terletak di
Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Kabupate



18. P-18 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Pemerintah Kabupaten Rembang, Pembaya 2019 atas NOP 33.17.140.004.002-0205.0, Jalan Karangturi, RT.003/RW.02, Desa Karan Lasem, Kabupaten Rembang;
19. P-19 : Fotokopi Pembayaran atas Surat Pemb Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (SPPT-PBB) tahun 2020 33.17.140.004.002-0205.0, luas 1.080 m², yang Karangturi IV/18, RT.03/RW.02, Desa Karan Lasem, Kabupaten Rembang, dengan catatan p
20. P-20 : Fotokopi Salinan Resmi Akta Pernyataan Nom Desember 2020, yang dibuat dihadapan HALIMANA, S.H., Notaris di Semarang;
21. P-21 : Fotokopi Surat Kenal Kelahiran Nomor 1587/ NJOO SENG YAM, yang diterbitkan oleh Bupa Rembang di Rembang;
22. P-22 : Fotokopi Surat Keterangan Tentang Kewargan Indonesia Tunggal Karena Dianggap Tel Kewarganegaraan Rakjat Tiongkok, yang Kepala Daerah Rembang Nomor Urut 1685/ Januari 1961, atas nama NJOO SENG YAM;
23. P-23 : Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Nama Berdas Presidium Kabinet No. 127/U/KEP/12/1966, oleh Bupati Kepala Daerah di Rembang No. Da tanggal 25 Maret 1968, dari nama NJOO SEM nama SOEJAMTO SANTOSO;
24. P-24 : Fotokopi Akte Kematian No. 28/1971, yang Catatan Sipil di Rembang, tanggal 23 Noper menerangkan kematian atas nama KWEE RATNA SETIABOEDI pada tanggal 20 Nopemk
25. P-25 : Fotokopi Kutipan Akte Kematian No. 58/19 Januari 1988, yang diterbitkan oleh Pencatatan



di Kota Brussels, Negara Belgia dan telah c
Kedutaan Besar Negara Republik Indonesia di
pada tanggal 17 Februari 2021;

27. P-27 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) ata
Koesoemadewi Santoso;
28. P-28 : Fotokopi Passport atas nama Liana Kusuma
yang diterbitkan oleh Negara Belanda sebaga
Belanda.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai de
diajukan oleh Penggugat telah dibubuhi materai yang cukup da
aslinya, sedangkan untuk bukti surat P-26, P-27 dan P-28 ya
Penggugat telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai deng

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatar
juga telah mengajukan 5 (lima) orang Saksi, yaitu Saksi Priyo
Ismani, Saksi Kristianto Bin IE Tjam Lok, Saksi Oenardi Bin Ba
Suhirmanto Bin Sugeng Lianto, Saksi Soekamto Bin Han Nin
keterangan para Saksi tersebut diberikan di bawah sumpah sek
berita acara sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Saksi Priyo Tri Hartono Bin Ismani, selaku Perangkat
menerangkan pada pokoknya:
 - Bahwa Penggugat bertempat tinggal di gang IV Jala
17 Desa Karangturi, Kec. Lasem, Kab. Rembang,
sedangkan Gang IV No. 18 berupa tanah kosong, de
sebagai berikut:
 - a. Tanah kosong Nomor 18 dengan batas batas :
 - sebelah timur rumah bagio
 - sebelah selatan rumah bagio
 - sebelah barat jalan raya
 - Sebelah utara jalan raya
 - b. Untuk yang Nomor 17 dengan batas batas :
 - sebelah timur kadarwati
 - sebelah selatan jalan raya



- Bahwa atas penguasaan tanah dan bangunan ters pernah mendengar ada yang keberatan atau sengketa
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-13 dan P-1
- Saksi Kristianto Bin IE Tjam Lok, menerangkan pada pokoknya:
 - Bahwa Saksi tinggal di Desa Karangturi sejak tahun 1980-an dengan posisi rumah berada di belakang rumah Penggugat
 - Bahwa Penggugat bertempat tinggal di gang IV Jala 17 Desa Karangturi, Kec. Lasem, Kab. Rembang, sedangkan Gang IV No. 18 berupa tanah kosong, dengan batas sebagai berikut:
 - a. Tanah kosong Nomor 18 dengan batas batas :
 - sebelah timur rumah bagio
 - sebelah selatan rumah bagio
 - sebelah barat jalan raya
 - Sebelah utara jalan raya
 - b. Untuk yang Nomor 17 dengan batas batas :
 - sebelah timur kadarwati
 - sebelah selatan jalan raya
 - sebelah barat Sundoro slamet
 - sebelah utara Retno sulistyowati
 - Bahwa Saksi tidak pernah tahu dan mendengar tentang "ONG GIOK DJAN NIO" (Tergugat), di Desa Karangturi
 - Bahwa nama panggilan orangtua Penggugat adalah (Thionghoa);
 - Saksi Oenardi Bin Bati Hartono, menerangkan pada pokoknya:
 - Bahwa nama orangtua Penggugat adalah Njoo Seng I dunia sekitar tahun 1980-an;
 - Bahwa sejak ayahnya meninggal dunia, tanah dan bangunan terletak di Desa Karangturi, ditempati dan dirawat karena saudara-saudara yang lain tidak berdomisili di E
 - Bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat dua bidang yaitu tanah beserta rumahnya dan tanah I



- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah kepemilikan bangunan objek sengketa tersebut;
- Saksi Suhirmanto Bin Sugeng Lianto, menerangkan pada
 - Bahwa nama orangtua Penggugat adalah Njoo Seng I dunia sekitar tahun 1980-an;
 - Bahwa sejak ayahnya meninggal dunia, tanah dan terletak di Desa Karangturi, ditempati dan dirawat karena saudara-saudara yang lain tidak berdomisili di E
 - Bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat dua bidang yaitu tanah beserta rumahnya dan tanah I gudangnya keduanya berlokasi di Desa Karangturi N Kec. Lasem Kab. Rembang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah tahu dan mendengar tentang "ONG GIOK DJAN NIO" (Tergugat), di Desa Karangturi
 - Bahwa di tanah dan bangunan yang dikuasai oleh terdapat plang atau papan nama bertuliskan "STICHTING GIOK DJAN NIO";
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah kepemilikan bangunan objek sengketa tersebut;
- Saksi Soekamto Bin Han Nin Nio, menerangkan pada pokoknya
 - Bahwa nama orangtua Penggugat adalah Njoo Si meninggal dunia;
 - Bahwa sejak ayahnya meninggal dunia, tanah dan terletak di Desa Karangturi, ditempati dan dirawat karena saudara-saudara yang lain tidak berdomisili di E
 - Bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat dua bidang yaitu tanah beserta rumahnya dan tanah I gudangnya keduanya berlokasi di Desa Karangturi N Kec. Lasem Kab. Rembang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah tahu dan mendengar tentang "ONG GIOK DJAN NIO" (Tergugat), di Desa Karangturi
 - Bahwa di tanah dan bangunan yang dikuasai oleh terdapat plang atau papan nama bertuliskan "STICHTING GIOK DJAN NIO";



- Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah dan Bangunan Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karang Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu ex Sertipikat Hak No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, Rembang, atas nama GIOK DJAN NIO”) dan sebidang tanah yang terletak di Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Kecamatan Rembang, sejak tahun 1980 (\pm sekitar 40 tahun – tanah tersebut saat ini terletak di:
 - a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu ex Guna Bangunan No. 120 / Desa Karangturi, Lasem, nama Stichting “ONG GIOK DJAN NIO”), Luas \pm 33.17.140.004.002-0178.0, dengan batas – batas, batas:
 - Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
 - Sebelah Timur : Kadjarni;
 - Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
 - Sebelah Barat : Sundoro Slamet;
 - b. Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33.17.140 dengan batas – batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
 - Sebelah Timur : Subagio;
 - Sebelah Selatan : Subagio;
 - Sebelah Barat : Selokan;
- Bahwa bukti atas penguasaan tanah tersebut di atas, mendapatkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tanggal 25 Maret 2020, Surat Keterangan Tidak Sengketa tanggal 25 Maret 2020 dan Surat Keterangan Domisili Nomor tanggal 25 Juni 2020, yang ditandatangani oleh Karangturi, dan telah diketahui oleh Camat Lasem;
- Bahwa Penggugat juga telah membayar Pajak Bumi dan

atas tanah, tanah tersebut sebagaimana bukti berupa SPF

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk



2. Bukti T.T-2 : Fotokopi Buku Recht Van Eigendom (lama No.683) Oppervlakte : 1.200 m² Stichting "ONG GIOK DJAN NIO" di Lasem;
3. Bukti T.T-3 : Fotokopi Peta Eigendom;
4. Bukti T.T-4 : Fotokopi Buku Recht van Eigendom (Lama No. 569) Oppervlakte: 1.672 m² Giok Djan;

Menimbang, bahwa bukti T.T-1 sampai dengan T.T-4 cukup dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat digolongkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok dalil gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat atas penguasaan tanah dan bangunan di Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karangturi, Lasem, Kabupaten Rembang;

Menimbang, bahwa sejarah kepemilikan tanah dan bangunan terdata alas haknya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Karangturi, Lasem, Rembang, atas nama Stichting "ONG GIOK DJAN NIO" asal persil Konversi, Penggantian Nomor (bekas eigendom No. 683), sebagaimana bukti surat P-4 berupa Fotokopi Sertipikat Bangunan (HGB) Nomor 120 nama pemegang Hak "Stichting GIOK DJAN NIO" berkedudukan di Lasem" berkaitan dengan bukti Fotokopi Peta Eigendom serta bukti T.T-1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 120/Desa Karangturi, atas nama Stichting "ONG GIOK DJAN NIO" di Lasem;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat P-1 AFSCHRIFT der Akte dd. 8 Maart 1934 No. 14, STICHTING Ong Giok Djan Nio, Kantoor van HJJ. LAMERS, Notaris te Semarang bersesuaian dengan bukti P-2 berupa fotokopi Terjemahan di

der Akte dd. 8 Maart 1934 No. 14 STICHTING Ong Giok Djan Nio, Kantoor van H.J.J. LAMERS, Notaris te Semarang, mak



Stichting tadi didirikan goenaja:

a. Merawati koeboer, dari:

1. Jang mendirikan stichting ini;
2. Dia poenja anak: Njoo Sing Khee, Njoo Sing Tjok, Njoo Sing Giap, Njoo Sing Liat, Njoo Sing Hie, **Njoo Giam Nio**, Njoo Tiat Nio, Njoo Bie Nie, Njoo Djioe Nio Nio;
3. Dia poenja toeroenan dari anak lelaki jang anak-a pake Njoo;

Dstnya....

Menimbang, bahwa Njoo Sing Yam (Soejamto Santoso) Penggugat, selaku pengurus terakhir Stichting “Ong Giok Djar dunia pada tanggal 26 Januari 1988 di Semarang sebagaimana berupa Kutipan Akta Kematian Nomor 58/1988, dan sepeninggal Yam (Soejamto Santoso) tidak ada kegiatan dari Stichting “Ong

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Maret 2015, Per Notaris Dr. Gunawan Djaj Putra, S.H, SS. M.H bersurat kepada Hukum dan HAM terkait dengan status hukum Stichting “Ong dan memperoleh jawaban pada tanggal 8 Juli 2015, yang pada

- Berdasarkan data yang ada pada daftar Yayasan di Kementerian HAM tidak terdapat nama Stichting “Ong Giok Djan Nio” hukum, oleh karena itu pembubaran Stichting “Ong Giok kewenangan Kementerian Hukum dan HAM untuk pembubarannya;
- Dalam hal Stichting “Ong Giok Djan Nio” tidak terdaftar sebagai di Kementerian Hukum dan HAM agar saudara m Anggaran Dasar Stichting “Ong Giok Djan Nio”;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim memutuskan surat P-4 Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor pemegang Hak “Stichting “ONG GIOK DJAN NIO” berkedudukan

tersebut di atas serta bukti surat T.T.1 berupa Fotokopi Buku Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 120 nama pemegang Hak



Menimbang, bahwa sebelum dan atau setelah berakhirnya berlakunya tanggal 24-9-1980 tersebut, Tergugat "Stichting "ONGKOR" (maupun orang tua Penggugat selaku salah satu pengurus) memperpanjang masa jangka waktu HGB nya tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 20 tahun. Atas permintaan pemegang HGB dan dengan mengingat keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua) puluh tahun (Pasal 35 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah sejalan dengan Pasal 35 Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) adalah:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HGB atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, apabila:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang HGB dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang HGB atau pemegang Hak Milik atau pemegang perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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 terdapat permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan 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 Republik Indonesia melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) Tanah Negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara (P.19) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah);

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Tergugat “Stichting DJAN NIO” dalam hal ini pengurusnya tidak memperbaharui Hak Guna Bangunan atas tanah dan dikuasainya ketika jangka waktu berakhir pada tanggal **24-9-19** Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 120 nama “Stichting “ONG GIOK DJAN NIO” berkedudukan di Lasem tersebut mengakibatkan Hak Guna Bangunan menjadi **hapus**;

Menimbang, bahwa selanjutnya olehkarena tanah dan dikuasai oleh “Stichting “ONG GIOK DJAN NIO” dengan alas hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 120 adalah **Hak Guna Bangunan Negara** sehingga **ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan diperpanjang atau diperbaharui maka Hak Guna Bangunan tanahnya menjadi tanah Negara**;

Menimbang, bahwa sejak Hak Guna Bangunan atas “ONG GIOK DJAN NIO” hapus, serta setelah orang tua dari Tergugat bernama Njoo Sing Yam alias Soejamto Santoso selaku pengurus Stichting “Ong Giok Djan Nio” meninggal dunia pada tanggal sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 58/1988 (b.1) Penggugat menguasai dan merawat tanah dan bangunan (HGB) Nomor 120 nama pemegang Hak “Stichting DJAN NIO” berkedudukan di Lasem” sebagaimana bukti P.19 Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/01 tanggal 25 Maret 2020 dan bukti P-7 berupa Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/04 tanggal 25 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap penguasaannya tersebut Tergugat juga telah membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sebagai

sampai dengan P.19;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Desa Karang
Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP. 33.17.140.004.002-0178.0,
batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet;

Oleh Penggugat adalah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangi
penguasaan Penggugat atas tanah yang terletak di

Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karang
Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP. 33.17.140.004.002-0205.0,
batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Seter
objek sengketa diperoleh fakta bahwa kedua tanah objek
dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1980-an tersebut tidak k
bidang, hal tersebut juga sesuai dengan bukti T.T-3 berupa
dimana dalam data eigendom tersebut, lokasi eigendom No. 5
berseberangan dengan eigendom No. 456;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat T.T-4 berupa Rec
456 (lama 569), Eigenaar adalah Ong Giok Djan;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat P-1 dan P-2 tertu
Ong Giok Djan Nio, tidak kawin dan mulai tanggal 8 Maret
Stichting "ONG GIOK DJAN NIO" guna rumah abu;

Menimbang, bahwa dari data bukti P-1 dan P-2 tersebut

bukti TT-4 diperoleh fakta kepemilikan tanah eigendom 456 (l
sama dengan kepemilikan tanah dan bangunan Sertipikat Hak



Menimbang, bahwa untuk tanah eigendom 456 (lama dikuasai dan dirawat oleh Penggugat, semenjak orang tua bernama Njoo Sing Yam alias Soejamto Santoso selaku peng Stichting "Ong Giok Djan Nio" meninggal dunia pada tanggal sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 58/1988 (bukti P-2

Menimbang, bahwa data atas tanah objek sengketa yang Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Ke Luas \pm 1.080 m², berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh berupa Fotokopi Peta Eigendom (bukti TT-3) dan Fotokopi Eigendom Verp. No. 456 (Lama No. 569) Oppervlakte: 1.672 n Giok Djan (bukti TT-4) untuk bukti kepemilikannya berasal dari Nomor 456 (Lama No. 569);

Menimbang, bahwa konversi adalah pengaturan dari hal ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk masuk c UUPA atau dengan kata lain peralihan, perubahan (*omzetting* kepada suatu hak lain;

Menimbang, bahwa pengertian konversi ini dalam huku adalah merupakan perubahan atau penyesuaian atau penggantian yang bertujuan untuk penyeragaman atau unifikasi kata lain konversi ini bertujuan mengadakan konstruksi ulang atas tanah yang diatur oleh hukum sebelumnya diubah di hukum yang baru;

Menimbang, bahwa Hak Eigendom (*eigendom recht*) kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertir dipunyai oleh seseorang. Bahwa pada tahun 1960 semua jeni termasuk hak eigendom bukan dihapus namun diubah atau di jenis-jenis hak atas tanah tertentu, dengan suatu persyaratan harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa ada beberapa kemungkinan yang a



milik maka hak eigendom akan dikonversi menjadi hak atau jenis hak yang lainnya;

3. Hak eigendom menjadi tanah yang dikuasai Negara apabila haknya dalam jangka waktu tertentu tidak mendaftarkan kepada pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa terkait dengan Recht van Eigendom Nomor 456 (lama Nomor 569), Eigenaar adalah Ong Giok Djan "ONG GIOK DJAN NIO" berdasarkan data atau bukti surat Penggugat ataupun Turut Tergugat, tidak ada satupun yang mengenai hak eigendom tersebut telah dikonversikan menjadi tertentu, berbeda dengan Hak Eigendom Nomor 553 (lama Nomor 569) telah dikonversikan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 11/1988 milik Stichting "ONG GIOK DJAN NIO" (bukti surat P-4 didukung oleh surat T.T-1 dan T.T-2);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka untuk hak eigendom Nomor 456 (lama Nomor 569) sampai dengan saat ini karena tidak ada yang mengenai telah dikonversi maka Hak eigendom tersebut masih dikuasai Negara karena pemilik haknya yaitu Ong Giok Djan "ONG GIOK DJAN NIO" dalam jangka waktu tertentu tidak mendaftarkan konversinya kepada pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas tanah dengan hak eigendom Nomor 456 (lama Nomor 569) yang telah menjadi tanah Negara, dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1980-an tepatnya semenjak orang-orang yang bernama Njoo Sing Yam alias Soejamto Santoso selaku pengurus dari Stichting "Ong Giok Djan Nio" meninggal dunia pada tanggal 11/11/1988, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 58/1988 (bukti surat T.T-1 dan T.T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan, selaras dengan pelaksanaan fungsi peradilan, dan penguasaan tanah bekas eigendom nomor 456 (lama nomor 569) di Jalan Karangturi Gang IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem, Luas ± 1.080 m² NOP. 33.17.140.004.002-0205.0, batas:



dikuasainya tersebut kepada Turut Tergugat dengan memperlakukan, karena Penggugat adalah salah anak dari Njoo Soejamto Santoso selaku pengurus terakhir dari Stichting “On dan Penggugat benar-benar merawat dan menguasai tanah ter

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2001 Tentang Tata Cara dan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi : **Sebelum mengajukan Hak Pemohon harus menguasai tanah yang dimohonkan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan-undangan yang berlaku ;**

Menimbang, bahwa permohonan Hak Pemohon terhadap Turut Tergugat Stichting “ONG GIOK DJAN NIO” tidak dilaksanakan terkait dengan hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai akibat pelaksanaan peraturan perundang-undangan, yaitu apabila Hak Guna Bangunan Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun setelah hapusnya Hak Guna Bangunan (Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah) dan Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Pertanahan (Pasal 30 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan Turut Tergugat melaksanakan kewajibannya selaku bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu proklamasi hak atas tanah ex Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 120 / 1996 atas nama Stichting “Ong Giok Djan Nio” menjadi terkenda

tersebut memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagai akibat pelaksanaan kewajiban tersebut. Dengan demikian, perbuatan tersebut melanggar hukum, adanya kesalahan dari si selaku (Tergugat)



oleh Turut Tergugat serta bukti surat yang diajukan oleh sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan pokok gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama dari gugatan yaitu : mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh Majelis Hakim tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya, tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sampai petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya, maka petitum pertama tersebut dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari dikabulkannya atau tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 (dua) dari gugatan Majelis Hakim dalam pertimbangan perkara a quo telah mempertimbangkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum Turut Tergugat terhadap Penggugat maka petitum angka 2 (dua) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum (tiga) dan 4 (empat) sebagai berikut:

Bahwa pada Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Pangan No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, *Sebelum mengajukan permohonan Hak Pemohon harus mengemukakan dan membuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;*

Bahwa Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur : *“Tiap-tiap orang di Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaatnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya” ;*

Bahwa dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 24 ayat (2) mengatur, *“Dalam hal tidak ada bukti yang dapat membuktikan bahwa pemohon mempunyai hak atas tanah yang bersangkutan, maka pemohon wajib membuktikan haknya dengan cara lain yang sah menurut hukum” ;*



- a. *Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;*
- b. *Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selanjutnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak diperbolehkan masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya” ;*

Bahwa Pasal 1955 KUH Perdata mengatur, “Untuk memperoleh sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus-menerus, tak terganggu, di muka umum secara tegas, sebagai perwujudan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak nyata dan dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”, demikian juga dalam Pasal 1967 KUH Perdata mengatur “segala tuntutan yang berkaitan dengan benda bergerak yang bersifat perorangan, hapus luntur dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang mengajukan daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tuntutan berdasarkan kepada itikadnya yang buruk” ;

Bahwa Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria, Pangan dan Peternakan No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan, Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara mengatur : “**Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara termasuk perpanjangan waktu hak dan pembaharuan hak. Sedangkan tanah Negara yang tidak dipunyai oleh perseorangan dan atau badan hukum yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Pemerintah berdasarkan penetapan Pemerintah berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Pemerintah**” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para Saksi dan Penggugat dikaitkan dengan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Tanah Negara Nomor 593/01 tanggal 25 Maret 2020 dan bukti Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/04 tanggal 25 Maret 2020 serta dikaitkan dengan bukti P-20, P-26, P-27 dan P-28 maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan objek sengketa



puluh) tahun) dimana penguasaannya tersebut dengan itikad b
sengketa atasnya;

Menimbang, bahwa atas penguasaan tanah objek sengk
anak-anak Njoo Sim Yam (Soejamto Santoso) yang lain atau
Penggugat tidak keberatan apabila tanah dan bangunan ya
Penggugat dimohonkan penerbitan sertifikat atas nama Peng
dan P-26), hal ini dikarenakan penguasaan atas tanah objek s
memang benar dikuasai oleh Penggugat bukan yang lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan urai
di atas maka Penggugat telah dapat membuktikan data yurid
sebagai syarat pengajuan permohonan Hak sebagaimana ke
Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pert
No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara dan Pemberian dan Pem
Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa olehkarena Penggugat telah dap
data yuridis dan data fisik atas penguasaan tanah dan
sengketa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon d
permohonan Hak nya tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupate

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ang
(empat) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa olehkarena petitum angka 3 (tiga
Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim memerintahkan
untuk memproses permohonan Hak yang diajukan Pemohon
ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku,
angka 5 (lima) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 6 (enam)
mengenai menghukum Tergugat untuk membayar ganti l
Penggugat, olehkarena berdasarkan bukti surat dan bukti sak
oleh Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai perincia
dialami oleh Penggugat maka mengenai petitum angka 6 (en
tersebut, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan ata

Menimbang, bahwa Turut Tergugat wajib tunduk dan ta



berpendapat bahwa petitum angka 9 (sembilan) Pengguga hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggug sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 24 Perat Nomor 40 Tahun Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agrar Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 44/KMA/SK Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran P Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersang

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan
3. Menyatakan sah demi hukum penguasaan tanah dan dilakukan oleh Penggugat terhadap Tanah dan Bangunan Jalan Karangturi Gang IV/17, RT.03/RW.02, Desa Karang Lasem, Kabupaten Rembang (dahulu ex Sertipikat Hak Guna 120 / Desa Karangturi, Lasem, Rembang, atas nama Stichting DJAN NIO”) dan sebidang Tanah yang terletak di Jalan IV/18, RT. 03/RW. 02, Desa Karangturi, Kecamatan Lasem Rembang, yang sekarang terletak di :
 - a. Jalan Karangturi Gang IV/17, RT. 03/RW. 02, Kecamatan Lasem, Kabupaten Rembang, (dahulu ex

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 kesalahan informasi yang disebabkan oleh keterbatasan sarana, media, atau sumber data. Apabila terdapat informasi yang tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, mohon maaf dan segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet.

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, Rt.03/Rw.02, Desa Karar Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP.33.17.140.004.002-0205 batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

4. Menyatakan Penggugat dapat melakukan proses hak tanah-tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, terhadap tanah yang terletak di:

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, Rt.03/Rw.02, Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP.33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;
- Sebelah Barat : Sundoro Slamet.

b. Jalan Karangturi Gang IV/18, Rt.03/Rw.02, Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.080 m² NOP.33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Karangturi Gang IV;
- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses hak tanah-tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah yang terletak di:

a. Jalan Karangturi Gang IV/17, Rt.03/Rw.02, Kecamatan Lasem, Luas \pm 1.419 m² NOP.33.17.140.004.002-0205.0, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Retno Sulistyowati;
- Sebelah Timur : Kadjarni;
- Sebelah Selatan : Jl. Karangturi Gang IV;



- Sebelah Timur : Subagio;
- Sebelah Selatan : Subagio;
- Sebelah Barat : Selokan;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh ini;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sampai sejumlah Rp. 2.092.000,00 (dua juta sembilan puluh dua ...
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Pengadilan Negeri Rembang, pada hari Rabu, tanggal 3 Maret Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Rahayuningsih, M.H., dan Eri Sutanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan I Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Rbg tanggal 12 Agustus 2020, dan persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut S.H., Panitera Pengganti, dan kuasa Penggugat, serta diha Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim K

Sri Rahayuningsih, S.H., M.H.

Silfi Yanti Zulfia

Eri Sutanto, S.H.

Panitera Pengganti,



Rincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp.	50.000,00
- Biaya Panggilan dan PNBP	:	Rp.	907.000,00
- Biaya PS dan PNBP	:	Rp.	1.085.000,00
- Meterai	:	Rp.	10.000,00
- Redaksi	:	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah			Rp.2.092.000,00

(dua juta sembilan puluh dua i