



PUTUSAN

Nomor : 92 /G/2016/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara :---

1. Nama : **ADE HUNAIFA P.** ;-----
Kewarganegaraan : Indonesia ;-----
Pekerjaan : Swasta ;-----
Tempat Tinggal : Jl. Rungkut Asri Tengah II No. 01 Surabaya ;--
2. Nama : **ARINIL HAQ.** ;-----
Kewarganegaraan : Indonesia ;-----
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil ;-----
Tempat Tinggal : Jl. Rungkut Asri Utara, X No. 25 Surabaya ;----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Rakhmad Widodo. Amd., SH. dan Moch. Yusron Marzuki, SH.MH, Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada kantor HUKUM “MOELYO ADI LAW FIRM, beralamat di Jl. Raya Medokan Asri 62 (MA 1G No. 20) Surabaya; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juni 2016 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai,.....**PARA PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN SURABAYA II**, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Surabaya; -----
Berdasarkan Surat Khusus Nomor : SKA/24.35.80-600/VI/2016 tanggal 26 Juli 2016 memberikan Kuasa kepada : -----

1. Nama : **BUDI SUSANTO, A.Pthn.S.H.** ;-----

Hal. 1 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II;-----
2. Nama : ANDIEK SETYO RIWANTO, S.H. ;-----
- Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II;-----
3. Nama : SYAMSU SATARI, S.Sos.;-----
- Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;-----
4. Nama : DUDUT MARJONI. ;-----
- Jabatan : Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II; -----
5. Nama : BAMBANG AGUS SUJATMIKO ;-----
- Jabatan : Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II; -----
6. Nama : BAYU SETA ;-----
- Jabatan : Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II; -----
- Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57,
Surabaya ;-----

Selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT ;

II. KUMARA SARI SOEHARTONO (D/H SIAUW BING NIO), Kewarganegaraan,
Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal Jalan WR. Supratman No.
12 RT.001 RW.011, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota
Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ADI WIDJAJA,
S.H.M.H.; JONI IWANSYAH, SH.MH.; RIFANI FAUZI, SH.; ERMAN
HERNAWAN, SH.M.Kn.; RUDY YOESI PRASETYO, SH. dan YUAN

Hal. 2 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FITRA, SH., semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum ADI WIDJAJA & PARTNERS, yang beralamat di Ruko Jalan Embong Kenongo No.74 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2016 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

Telah membaca: -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 92.K/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tanggal 16 Juni 2016 tentang Penunjukkan Majelis Hakim; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 92.HK/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tanggal 22 Juni 2016 tentang penetapan hari dan tanggal pemeriksaan persiapan; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 92.HK/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tanggal 3 Agustus 2016 tentang penetapan hari dan tanggal persidangan; -----
- Putusan Sela Nomor : 92/G/2016/PTUN.SBY. tanggal 25 Agustus 2016 tentang masuknya KUMARA SARI SOEHARTONO (D/H SIAUW BING NIO), sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----
- Seluruh berkas perkara Nomor : 92/G/2016/PTUN.SBY beserta lampiran yang terdapat di dalamnya ;-----

----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :-----

Menimbang, bahwa surat gugatan Para Penggugat tertanggal 13 Juni 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 14 Juni 2016 2016 register perkara Nomor: 92/G/2016/PTUN.SBY. dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan tanggal 3 Agustus 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: -----

Hal. 3 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa : -----

“Sertifikat HGB No. 00608, Kelurahan Gubeng, atas Nama KUMARA SARI tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gubeng/2016 Luas 1093M2, berakhir 1 Maret 2036” ;-----

Dasar Gugatan :-----

1. Bahwa, Surat Keputusan Tergugat sebagaimana Obyek Gugatan di atas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai unsur-unsur sebagai berikut : -

a. Penetapan tertulis, Surat Keputusan Tergugat berupa “sertifikat HGB Nomor 00608/ Kelurahan Gubeng atas nama Kumara Sari tertanggal 22 Maret 2016, surat ukur tanggal 9-2-2016, Nomor 52/Gub/2016 dengan Luas 1093 M2 (seribu Sembilan puluh tiga), berakhir 1 Maret 2036” yang menurut riwayat berasal dari “Sertifikat HGB No. 345, atas nama Lestiani Soehartono berdasar Tanah Negara, sebagian bekas HGB 492, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 tanggal 29-06-1994, dasar SK Kanwil BPN Provinsi Jatim tgl 16-12-1989 no 130/550.1.35/1989 tgl 29 Oktober 1993 no:1143/HGB/PJ/35/1993 Gambar Situasi tanggal 23-5-1994 No. 5003/1994, luas 1093M² (seribu sembilan puluh tiga meter persegi)” berakhir HGB tgl 18 Januari 2014, merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;-----

b. Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II merupakan badan tata usaha negara yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan negara di bidang pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Hal. 4 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Berisikan tindakan hukum tata usaha negara, bahwa “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas Nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 m2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, merupakan suatu tindakan hukum administrasi yang bersumber pada ketentuan hukum tata usaha negara;-----
- d. Konkret, bahwa obyek yang diputuskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya ini tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, yakni mengenai “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas Nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;-----
- e. Individual, bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ditujukan tertentu kepada orang lain atau badan hukum perdata;-----
- f. Final, bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II merupakan keputusan yang sudah definitif, yang artinya tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum;-----

Hal. 5 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, bahwa putusan Surat Keputusan Tergugat berupa "Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, Bekasi Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II merupakan keputusan yang bersifat final dan mengikat dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat ;-----
- h. Dengan demikian unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;-----
2. Bahwa, Para Penggugat mengetahui obyek gugatan pada tanggal 06 April 2016, sedangkan Para Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 14 Juni 2016 sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang. Adapun kronologisnya bahwa pada saat Para Penggugat melalui Kuasanya mengirim surat beberapa kali kepada Tergugat akan tetapi tidak mendapatkan jawaban, namun akhirnya pada tanggal 6 April 2016 Tergugat secara resmi menjawab surat Para Penggugat meskipun jawaban resmi dari Tergugat tidak sesuai dengan point pertanyaannya. Berdasarkan hal tersebut, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Hal. 6 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang ;-----

Alasan Menggugat : -----

1. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris berdasarkan Surat keterangan waris keluarga dan Kartu keluarga dari Alm. Bey Arifin yang lama serta kartu keluarga para Penggugat. Semasa hidup Alm. Bey Arifin adalah Seorang Ulama atau Ustad dan Pejuang serta anggota Dewan Konstituante Republik Indonesia, beliau hidup jujur dan sederhana, dalam mengarungi rumah tangga bersama istrinya Almh. Zainab sejak tanggal 1 Mei 1958 menempati sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah seluas ± 560 M²(data PBB) terletak di Jl. Sumatera No. 111 Surabaya yang tercatat dalam daftar kadaster dibawah nomor harta tetap EIGENDOM 6368 berasal menyewa dari Administratiekantoor Versluis N.V. yang merupakan milik dari Polack A.S. Wed.V. Spier di Nederland berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 28 Mei 1958, selain itu juga didasarkan pada Surat Penetapan No. 817/58/K.1181 dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya tertanggal 03 Juni 1958; -----
2. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : -----

“Orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;-----

Hal. 7 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Para Penggugat merasa dirugikan secara materiel karena hak-hak Para Penggugat selaku ahli waris Alm.Bey Arifin terdzolimi dan terampas ;-----

3. Bahwa, obyek tanah yang terletak di Jl. Sumatera No. 111 Surabaya tersebut berasal dari Tanah Eigendom No. 6368 dengan Luas kurang lebih 560 m², yang dapat dibuktikan dengan Surat Penetapan No. 817/58/K.1181 dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya tertanggal 03 Juni 1958 yang mencantumkan status tanah dari Eigendom 6368, maka menurut hukum dapat diartikan terhadap obyek tanah tersebut adalah Tanah Negara sebagaimana dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat juncto Permendagri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, ternyata sekarang telah terbit "Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093M², berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ;-----

Adapun beberapa ketentuan yang diatur dalam Keppres 32 tahun 1979 adalah sebagai berikut : -----

Pasal 2 : -----

"Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum" ;-----

Hal. 8 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Pasal 4 : -----

“Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya” ;-----

Pasal 5 : -----

“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah” ;-----

Sedangkan beberapa ketentuan dalam Permendagri no 3 tahun 1979 adalah sebagai berikut : -----

Pasal 2 : -----

(1) Tanah bekas hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, pada dasarnya akan diselesaikan dengan menentukan kembali peruntukan dan penggunaannya serta memperhatikan syarat-syarat yang menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku harus dipenuhi oleh pemohon ;-----

(2) Dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperhatikan kesesuaian fisik tanahnya dengan usaha-usaha yang akan dilakukan di atasnya dan rencana-rencana pembangunan di Daerah yang bersangkutan demi kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup ;-----

Hal. 9 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Penentuan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri ;-----

Pasal 3 :-----

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan ini ;-----

- (2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 ;-----

Pasal 4 :-----

Jika tidak ada pihak yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, 3, 7 dan 12 maka peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan selanjutnya akan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 10, 11 dan 13 ;---

Pasal 5 :-----

Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini berlaku juga bagi hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak barat yang berakhir sebelum tanggal 24 September 1980, dan sampai saat berlakunya Peraturan ini belum diselesaikan ;-----

Pasal 6 :-----

Permohonan tersebut dalam pasal-pasal di atas diselesaikan menurut ketentuan dalam Peraturan ini dan tata cara yang diatur dalam Peraturan

Hal. 10 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 serta ketentuan-ketentuan lainnya yang berlaku ;-----

Ada beberapa dasar hukum terkait hal tersebut diatas yakni : -----

- a. Bahwa sebagaimana diatur didalam Undang-Undang no: 3 Prp. tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda yaitu : -----

Pasal 1 : "Semua benda tetap milik perseorangan warga-negara Belanda, yang tidak terkena oleh Undang-undang No. 86 tahun 1958 tentang "Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Belanda" (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 162). yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria ;-----

Pasal 3 : 1) Barangsiapa, dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemiliknya menguasai benda-benda tetap sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, didalam waktu 2 bulan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini wajib menyerahkan penguasaan tersebut kepada Panitia setempat dan melaporkan segala sesuatu mengenai benda yang dikuasainya itu serta hubungannya dengan pemiliknya---
2) Mereka yang tidak memenuhi kewajiban termaksud dalam ayat (1) pasal ini dianggap tidak mempunyai hubungan yang syah dengan benda yang bersangkutan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini ;-----

- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1946 KUHPerdara "Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk

Hal. 11 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang” jo Pasal 1955 KUHPerdara “Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas, sebagai pemilik” ;-----

- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1957 KUHPerdara “Seorang yang sekarang menguasai suatu kebendaan, yang membuktikan bahwa ia menguasainya sejak dahulu kala, dianggap juga telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang itu, dengan tidak mengurangi pembuktian hal sebaliknya” ;-----
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1958 KUHPerdara “Untuk memenuhi waktu yang diperlukan untuk daluarsa, dapatlah seorang menambahkan kepada waktu selama ia berkuasa, waktu selama berkuasanya orang yang lebih dahulu berkuasa, dari siapa ia telah memperoleh bendanya, tak peduli dengan cara bagaimana ia mengantikan orang itu, baik dengan alas hak umum maupun dengan alas hak khusus, baik dengan Cuma-Cuma maupun atas beban.” ;-----
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1963 KUHPerdara “Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya” ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1965 KUH Perdata “Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya” ;-----
- g. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register 1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997, maka apabila seseorang secara terus-menerus menguasai/mengarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan kepada pihak lain, maka ia adalah pengarang yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register 2159 K/Pdt/2012, bila mereka yang tinggal turun-temurun diatas tanah tersebut dapat membuktikan bahwa benar mereka telah tinggal lama diatasnya selama 30 tahun bertitikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah ;----
4. Bahwa, Alm. Bey Arifin selama menempati tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah di Jl. Sumatera No. 111 Surabaya sejak tahun 1958 belum pernah mengajukan permohonan status hak atas tanah kepada Tergugat, akan tetapi terhadap obyek tanah tersebut telah terbit “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093M2, berakhir 1 maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. setempat dikenal dengan Jalan Sumatera 111 – 113 Surabaya padahal selama menempati tanah tersebut selalu membayar sewa sampai dengan tahun 2007, oleh karenanya atas penerbitan Sertifikat HGB No. 345 tersebut telah terdapat cacat prosedur karena tidak sesuai dengan data fisik yaitu adanya perbedaan Nomer Eigendom 6368 dengan luas 560m2(data PBB 2007) dan Eigendom Verponding 6887 dengan luas 1093m2 dan Proses pengukuran ulang(hanya memakai konversi) tidak langsung di obyek dengan mendata langsung fisik obyek padahal obyek

Hal. 13 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di huni oleh Bey Arifin dan keluarganya dan data yuridis sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

5. Bahwa, alasan-alasan Para Penggugat mengajukan gugatan a quo berdasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : -----

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;----- dalam hal ini Keputusan Tergugat bertentangan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-Pengukuran dan Pemetaan, sehingga terdapat cacat prosedur ;-----

6. Bahwa, dari Surat Keputusan Tergugat berupa “Sertifikat HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dan yang menjadi obyek sengketa tata usaha negara tersebut, Para Penggugat keberatan dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dasar/alasan bahwa Surat Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni Asas Kecermatan, karena Tergugat tidak teliti dalam menentukan letak dan batasnya dalam penerbitan sertifikat tersebut;-----

Hal. 14 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, berdasarkan pada fakta hukum sebagaimana terurai pada angka 5 dan 6 di atas dapat dijadikan dasar pertimbangan, kiranya sangatlah beralasan dan berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya Surat Keputusan Tergugat a quo dinyatakan batal, oleh karenanya agar Tergugat segera mencabut surat keputusan a quo;-----

8. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 116 ayat (4) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :-----

“Dalam hal Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administrasi” ;-----

Oleh karenanya Para Penggugat mohon agar Tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/hari apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;-----

Bahwa, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang terurai tersebut di atas, Para Penggugat memohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa “Sertifikat HGB No. 00608, Kelurahan Gubeng, atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gubeng/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036” ;-----

Hal. 15 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan kepada Tergugat agar mencabut "Sertifikat HGB No. 00608, Kelurahan Gubeng, atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016 Luas 1093 M2, berakhir 1 Maret 2036" ;----
4. Mewajibkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/hari apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam persidangan tertanggal 25 Agustus 2016 telah menyampaikan Jawaban dan eksepsinya tertanggal 25 Agustus 2016 sebagai berikut:-----

A. DALAMEKSEPSI : -----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;-----
2. Bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kemudian timbul pertanyaan dari Tergugat kepada Penggugat, Kenapa baru setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608/Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari dengan tanggal penerbitan 22 Maret 2016, Penggugat baru mengajukan gugatan atas sertipikat a quo sedangkan sebelum sertipikat tersebut diterbitkan ada 2 Sertipikat lain yang diterbitkan terlebih dahulu

Hal. 16 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum sertipikat tersebut diterbitkan, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.492 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.136 Tahun 1911 Luas 1100 M² Atas Nama Pemegang Hak Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 17-04-1980 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Luas 1093 M² Atas Nama Pemegang Hak Nyonya Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 29-07-1994. Jika dilihat dari masa penerbitan kedua Sertipikat tersebut terbukti bahwa jika dihitung dari tahun 2016, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.492 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.136 Tahun 1911 Luas 1100 M² Atas Nama Pemegang Hak Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 17-04-1980 telah berlaku selama 36 Tahun sejak diterbitkan sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Luas 1093 M² Atas Nama Pemegang Hak Nyonya Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 29-07-1994 telah berlaku selama 22 Tahun sejak diterbitkan. Lalu kemudian timbul pertanyaan lain dari Tergugat kepada Penggugat kenapa sejak tanggal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.492 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.136 Tahun 1911 Luas 1100 M² Atas Nama Pemegang Hak Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 17-04-1980, yang kemudian diikuti dengan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Luas 1093 M² Atas Nama Pemegang Hak Nyonya Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 29-07-1994, kemudian tidak digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, Jika memang ada kepentingan dari Penggugat yang dirugikan, bukankah dari penjelasan tergugat sebagaimana telah disebutkan diatas, sertipikat yang diterbitkan telah berlaku selama 36

Hal. 17 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun sejak diterbitkan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No.492 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.136 Tahun 1911 Luas 1100 M² Atas Nama Pemegang Hak Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 17-04-1980 dan 22 Tahun sejak diterbitkan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Luas 1093 M² Atas Nama Pemegang Hak Nyonya Lestiani Suhartono yang diterbitkan pada tanggal 29-07-1994? kemudian ada lagi pertanyaan mendalam dari Tergugat kepada Penggugat ,kenapa baru saat ini ketika ada penerbitan hak yang baru, Penggugat baru mengajukan gugatan, apakah sebelum terbitnya Sertipikat Hak yang baru penggugat merasa tidak dirugikan?. Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak berdasar atas hukum juga penuh pengaburan fakta dan penyesatan penalaran/*Fallacy*, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;-----

3. Bahwa dalam gugatan yang dibuat oleh Penggugat, Penggugat tidak menunjukkan batas-batas tanah obyek perkara dengan jelas dan benar, dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).

Sehingga dengan demikian menurut:-----

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149K /SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima " ;-----

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1559K /Pdt/1983 yang menyatakan : " Gugatan yang tidak menyebutkan batas obyek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima ", -----

Hal. 18 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun kepentingan dari penyebutan batas-batas tanah obyek perkara a quo adalah untuk mendapatkan kepastian atas lokasi yang diperkarakan dan agar nantinya Majelis Hakim tidak keliru dalam melaksanakan eksekusi Putusan, dalam perkara a quo, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan detail atas lokasi obyek tanah a quo ;-----

Oleh karena itu sudah tepat kiranya apabila Majelis hakim yang mulia memutus bahwa gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

4. Bahwa dalam Gugatan yang dibuat oleh Penggugat, Penggugat tidak menggugat Surat Keputusan Kepala Kantor Surabaya II yang menjadi dasar diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari. Perlu Penggugat pahami sebelumnya bahwa sebelum diterbitkan sertipikat hak atas tanah, terlebih dahulu Pemohon selaku pemegang hak atas tanah wajib melakukan pengurusan Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II untuk didaftarkan dan kemudian menjadi dasar diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang baru dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II tersebut. Dalam Perkara a quo, Sertipikat Hak yang lama yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 345 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Tgl.23-05-1994 Luas 1093 M² atas nama pemegang hak Nyonya Lestiani Soehartono yang hak atas tanahnya berakhir pada tangga 18-01-2014, dan kemudian dilakukanlah proses Pemberian Hak yang terlebih dahulu didahului dengan Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II baru kemudian Surat Keputusan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang baru. Dalam perkara ini Surat

Hal. 19 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II Nomor 261/HGB/BPN.35.80/2016, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kumarasari, Atas Tanah Terletak di Jalan Sumatera No.111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya tidak ikut digugat, Padahal yang memberikan legitimasi berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari adalah Surat Keputusan Kepala Kantor sebagaimana disebutkan diatas. Dengan demikian maka tampak jelas dan terang benderang bahwa Gugatan yang dibuat Penggugat adalah sangat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel). Sebab selain tidak menyebutkan batas-batas obyek perkara, yang menjadi obyek gugatan pun juga tidak jelas yaitu apakah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari ataukah Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II Nomor 261/HGB/BPN.35.80/2016 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kumarasari, Atas Tanah Terletak di Jalan Sumatera No.111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya yang memberikan legitimasi berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari?. Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak berdasar atas hukum juga penuh pengaburan fakta dan penyesatan penalaran/*Fallacy*, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); -----

Hal. 20 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam uraian mengenai kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumatra No.111-113, tampak bahwa Penggugat merasa hak-haknya dirugikan secara materiel karena berkedudukan sebagai ahli waris dari almarhum Bey Arifin yang menempati tanah obyek perkara a quo berdasarkan Surat Ketetapan No.817/58/K.1181 dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya (KUPS) tertanggal 03 Juni 1958, sebagai tindak lanjut penempatan tersebut kemudian Ayah dari Para Penggugat yaitu Almarhum Bey Arifin menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 28 Mei 1958 dengan N.V Versluis sebagai kuasa dari pemilik rumah tersebut yaitu POLACK A.S WED.V.SPIER yang berada di Nederland (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 287/Pdt.G/2013/PN.SBY Tanggal 10-01-2011, hal.17-18). Perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini bahwa Surat Ketetapan No.817/58/K.1181 dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya (KUPS) tertanggal 03 Juni 1958 telah dicabut berdasarkan Surat dari Walikotamdya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/6776/402.01.04/1999 Tanggal 30 November 1999 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya tentang persetujuan pencabutan SIP No.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama Bey Arifin dan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/003/402.4.22/2003 yang ditujukan kepada Sdr.Muhibudin Bey Arifin perihal pengosongan rumah di Jl. Sumatera No,111 Surabaya. Dari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 Jo Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 436/PDT/2011/PT. SBY Tanggal 21-09-2011 Jo Salinan Putusan Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2012 Tanggal 09-04-2013 diketahui bahwa Pihak Almarhum Muhibudin Bey Arifin dihukum

Hal. 21 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk segera mengosongkan tanah dan rumah di jl. sumatera no.111 surabaya, dan jika perlu dengan bantuan alat negara dan menyerahkan rumah dan bangunan kepada Ahli Waris yang berhak. Dari apa yang diuraikan oleh Tergugat di atas maka semakin terbukti dengan jelas dan terang bahwa Para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah dan rumah yang terletak di Jl. Sumatra No.111, Surabaya. Dengan Amar Putusan yang menyatakan bahwa : Tindakan Tergugat menguasai/mendiami rumah yang berdiri diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345/Kelurahan Genteng,Kecamatan Gubeng,Kota Surabaya adalah tidak sah, dan kemudian menyatakan : Menghukum Tergugat (Almarhum Muhibbuddin Bey Arifin) atau siapa saja (Para Ahli Waris dari Muhibbuddin Bey Arifin) yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah dan rumah di Jl. Sumatera No.111 Surabaya tersebut diatas, jika perlu dengan bantuan Alat Negara dan selanjutnya menyerahkan pada para Penggugat (Ny.Kumara sari cs.) (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 hal.23, Dasar Hukum: Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 Jo Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 436/PDT/2011/PT. SBY Tanggal 21-09-2011 Jo Salinan Putusan Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2012 Tanggal 09-04-2013), maka sudah jelas secara hukum bahwa penggugat dengan itikad baik seharusnya melaksanakan isi putusan sebagaimana telah disebutkan di atas. Adapun Implikasi yang lain terhadap isi putusan tersebut adalah bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/*Persona Standi in Judicio* dalam mengajukan gugatan sebab Penggugat tidak lagi berkedudukan sebagai pihak yang menguasai tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan sebagaimana telah disebutkan dalam

Hal. 22 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian di atas. Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); -----

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini; -----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;-----
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada point 1,3,4 dan 11 adalah tidak benar dan mengada-ada karena Proses Pembaharuan Hak sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari, secara administratif dan yuridis formal sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; -----
4. Bahwa alas Hak yang disebutkan oleh Penggugat yang menjadi dasar untuk menempati dan menguasai fisik tanah obyek perkara yang antara lain adalah Perjanjian Sewa Menyewa No.105/1958 Tanggal 28 Mei 1958 dari Administratie Kantor Versluis NV dan Surat Penetapan No.817/58/K.1181

Hal. 23 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya Tertanggal 03 Juni 1958 adalah tidak cukup untuk membuktikan adanya kepemilikan hak atas tanah di Jl. Sumatera No.111-113. Sebab terlihat secara nyata dari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 hal.20 bahwa rumah yang terletak di Jl. Sumatera No.111 adalah milik dari Polack AS Wed V Spier yang pada tahun 1958 disewakan kepada Bey Arifin sehingga rumah tersebut ditempati oleh Bey Arifin sekeluarga. Perlu dipahami oleh Majelis Hakim yang mulia pemeriksa perkara ini bahwa dengan Akta Notaris No.72 Tanggal 21 Oktober 1953 yang dibuat oleh Notaris TH. R.W. VERMUEULEN, terjadi Perjanjian Jual Beli antara Tuan Willem Versluis yang bertindak dalam kualitasnya (Hoedanigheid) selaku Direktur Versluis NV (PT. Versluis) selaku Pihak Penjual dengan Tuan Tan Siauw Tjong sebagai kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Ny.Siauw Tian Nio (Ny. Listiani Soehartono) sebagai pihak pembeli atas Eigendom Verponding No.6368 yang terletak di Jl. Sumatera No.111-113 Surabaya, Dengan akta tersebut dibuat pula Surat Kuasa Istimewa antara Tuan Willem Versluis yang bertindak selaku Direktur Versluis NV (PT. Versluis) selaku pemberi kuasa (Lastgever), yang kemudian memberikan kuasa kepada Ny. Siauw Tian Nio (Ny. Lestiani Soehartono) sebagai penerima kuasa (Lasthebber) untuk dan atas nama si pemberi kuasa untuk menyewakan persil sebagai rumah dan pekarangan persil Hak Eigendom Verponding No.6368 yang terletak di Jl. Sumatera No.111-113 Surabaya (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 hal.6) Berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Bey Arifin Tertanggal 19 Maret 1987, almarhum Bey Arifin menyatakan tidak berkeberatan jika rumah dan pekarangan di Jl. Sumatera No.111 surabaya, diajukan permohonan Hak Guna Bangunan oleh Ny. Listiani Soehartono

Hal. 24 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik tanah dan bangunan (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 hal.21). Perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini bahwa Surat Ketetapan No.817/58/K.1181 dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya (KUPS) tertanggal 03 Juni 1958 telah dicabut berdasarkan Surat dari Walikota Surabaya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/6776/402.01.04/1999 Tanggal 30 November 1999 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya tentang persetujuan pencabutan SIP No.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama Bey Arifin dan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/003/402.4.22/2003 yang ditujukan kepada Sdr.Muhibudin Bey Arifin perihal pengosongan rumah di Jl. Sumatera No,111 Surabaya. (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 hal.4). Terkait SIP yang dicabut oleh Kepala Dinas Perumahan dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/003/402.4.22/2003 diuraikan oleh Muhibudin Bey Airifin Selaku Pemohon Kasasi pada point 1 dan 2 demikian:-----

1. Bahwa antara SIP yang menyangkut tentang perumahan tidak ada korelasinya dengan eksistensi yuridis terhadap hak atas tanah;-----
2. Bahwa Terbitnya Surat Pencabutan SIP atas nama Bey Arifin tidak menyangkut tentang kepemilikan hak atas tanah; -----
(Salinan Putusan Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2012, Tanggal 09-04-2013 hal.25) ;-----

Perlu diketahui oleh Majelis hakim pemeriksa perkara ini bahwa perjanjian jual beli sebagaimana telah disebutkan di atas adalah merupakan akte autentik sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata/165 HIR, yang artinya

Hal. 25 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah alat bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian dari uraian Tergugat diatas dan juga berdasarkan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 Jo Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 436/PDT/2011/PT. SBY Tanggal 21-09-2011 Jo Salinan Putusan Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2012 Tanggal 09-04-2013 maka menjadi jelas dan terang benderang bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum apapun mengenai kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di JL. Sumatera NO.111-113. Dalam *Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat.* dan kemudian ditekankan kembali dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa: “ *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”. Dari apa yang diatur oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka dalam konteks perkara a quo semakin jelas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II adalah alat pembuktian yang kuat *mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.* Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak

Hal. 26 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar atas hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); -----

5. Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat terkait obyek perkara, dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 608/Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari adalah merupakan Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.345/Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Tgl.23-05-1994 Luas 1093 M² tercatat atas nama pemegang hak Nyonya Lestiani Soehartono yang hak atas tanahnya berakhir pada tanggal 18-01-2014, Dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.345/Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Gambar Situasi No.5003/1994 Tgl.23-05-1994 Luas 1093 M² atas nama pemegang hak Nyonya Lestiani Soehartono adalah berasal dari Tanah Negara sebagian bekas Hak Guna Bangunan No.492/Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng dan bekas Eigendom Verponding No.6887, sedangkan Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.492 Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.136 Tahun 1911 Luas 1100 M² Atas Nama Pemegang Hak Lestiani Suhartono adalah berasal dari Eigendom Verponding No.6368 dan Surat Tanah Tanggal 17-03-1954 No.206 Bp. Surabaya K.15 C.4. Sedangkan Riwayat Perolehan Tanah obyek perkara tersebut adalah berasal dari Akta Keterangan Hak Waris No.9 Tanggal 12-07-2001, yang dibuat oleh dan dihadapan Yanita Poerba, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya jis Akta Pernyataan Pelepasan Hak Dan Kuasa No.25 tanggal 09-02-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Edhi Susanto, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Surabaya ;-----

Akta Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa No.109 yang dibuat oleh dan dihadapan Edhi Susanto, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di

Hal. 27 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, Akta Keterangan Hak Mewaris No.109/KHM-AP/VIII/2002 tanggal 27-08-2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Doktorandus Andreas Albertus Andi Prajitno, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, Akta Pernyataan No.3 Tanggal 06-07-2012 Yang dibuat oleh dan dihadapan Laurensia Angelina Soelistyo, Sarjana Hukum, Notaris di Tulungagung, Akta Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa No.23 Tanggal 09-02-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Edhi Susanto, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Surabaya dan bidang tanah obyek perkara tersebut telah dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal sebagaimana hasil Pemeriksaan Petugas Konstataasi yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) No.572/2016 Tanggal 19-02-2016 (Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II Nomor 261/HGB/BPN.35.80/2016 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kumarasari, Atas Tanah Terletak di Jalan Sumatera No.111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, hal.1 pada bagian menimbang point.b). Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); -----

6. Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini bahwa tanah obyek perkara ini pernah dikuasai/dihuni oleh Alm.Bey Arifin berdasarkan Ijin Penumpang/Penumpang-Pemakai Nomor:K.1181 tanggal 03-06-1958, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan yang kemudian dicabut berdasarkan Surat dari Walikota Surabaya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/6776/402.01.04/1999 Tanggal 30 November 1999 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya tentang persetujuan pencabutan SIP No.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama Bey Arifin dan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan

Hal. 28 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.181.2/003/402.4.22/2003 yang ditujukan kepada Sdr.Muhibudin Bey Arifin perihal pengosongan rumah di Jl. Sumatera No,111 Surabaya. dan kemudian berdasarkan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby Tanggal 10-01-2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 436/PDT/2011/PT.SBY Tanggal 21-09-2011 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1051 K/Pdt/2012 Tanggal 09-04-2013 serta Akta Penyerahan dan Pengosongan Tanah dan Bangunan Secara Sukarela No.138 Tanggal 28-10-2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Silvia Ulfa, Notaris di Mojokerto, diketahui bahwa alamarhum Muhibudin Bey Arifin menyerahkan tanah dan bangunan Rumah di Jl. Sumatra No.111-113 Surabaya kepada Fedy Suhartono dkk (Sebagai Ahli Waris Ny. Lestiani Soehartono) Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) No.572/2016 Tanggal 19-02-2016 (Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II Nomor 261/HGB/BPN.35.80/2016 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kumarasari, Atas Tanah Terletak di Jalan Sumatera No.111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, hal.1 pada bagian menimbang point.c). Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada serta tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); -----

7. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari, secara administratif dan yuridis formal sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor

Hal. 29 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan juga Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yang meliputi: -----

1. ASAS KEPENTINGAN UMUM :-----

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf g. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Dalam perkara a quo asas ini telah dilaksanakan dengan baik oleh Tergugat dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Dalam perkara ini tidak ada kepentingan umum yang diciderai karena Jelas bahwa tanah obyek perkara ini adalah milik Kumara Sari yang merupakan ahli waris dari Lestiani Suhartono. Dengan demikian maka sudah tepat dan sangat jelas bahwa pemilik yang sah atas tanah a quo adalah Kumara Sari sebagai ahli waris yang sah secara hukum dari Lestiani Suhartono ;-----

2. ASAS KEPASTIAN HUKUM :-----

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam perkara a quo tindakan Tergugat mengabulkan permohonan pemberian hak atas nama Kumara Sari dan kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari adalah sudah tepat dan benar karena secara yuridis formal tidak ada ketidakbenaran data fisik maupun

Hal. 30 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



data yuridis dalam proses pembaharuan hak tersebut. Sehingga berdasarkan atas asas ini, Proses Pembaharuan hak dilakukan dengan mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan; -----

3. ASAS AKUNTABILITAS :-----

Asas ini menurut ketentuan Pasal 3 Point 7 UU RI No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari KKN adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara a quo, secara konkret asas ini diterapkan dengan menyelenggarakan proses pemberian hak sesuai dengan ketentuan yuridis formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang kemudian hasilnya dapat diminta pertanggung jawaban secara hukum. Sebagai bentuk pertanggung jawaban Tergugat selaku instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, hal ini dilakukan dengan proses pengecekan sertipikat bagi pemegang hak atas tanah, dengan demikian maka jelas bahwa seluruh kegiatan pendaftaran tanah ini dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak berdasar hukum untuk itu Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : -----

Hal. 31 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Dalam Eksepsi : -----

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

II. Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

- Menyatakan sah secara hukum proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.608 /Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Surat Ukur No.52/Gubeng/2016 tanggal 09-02-2016, luas 1093 M² atas nama pemegang hak Kumara Sari melalui Proses Pemberian Hak;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi dalam persidangan tertanggal 1 September 2016 telah menyampaikan Jawaban dan eksepsinya tertanggal 1 September 2016 sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI : -----

1. Penggugat Tidak Memiliki Hak Gugat (Legal Standing) & Tidak Memiliki Kepentingan Yang Dirugikan : -----

a. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis akan kebenarannya;-----

b. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa, khususnya tanah dan bangunan dengan SHGB No. 00608, terletak di Jalan Sumatera No. 111-113 Surabaya. Di dalam Posita gugatan poin angka 1, halaman 3, Para Penggugat menyebutkan sebagai ahli waris almarhum H.Bey Arifin. Jika membicarakan tentang ahli waris,

Hal. 32 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanyaannya adalah apakah obyek sengketa a quo milik H.Bey Arifin yang dapat diwariskan?. Bahwa almarhum H.Bey Arifin bukanlah pemilik obyek sengketa. Melainkan hanya sebagai orang yang menyewa obyek sengketa berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya (KUPS) No.K.1181, tertanggal 3 Juni 1958. Akan tetapi hak untuk memanfaatkan dan menggunakan obyek sengketa bagi H. Bey Arifin telah berakhir, dikarenakan SIP No.K.1181, tertanggal 3 Juni 1958 tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Surabaya No. 181.2/1001/402.5.03/1999, tanggal 09 Desember 1999 jo Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya berdasarkan Surat Nomor: 181.2/6776/402.01.04/1999, tanggal 30 Nopember 1999 tentang Persetujuan Pencabutan SIP. No. K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama Bey Arifin untuk rumah Jl. Sumatera No. 111 Surabaya ;-----

c. Bahwa obyek sengketa sebelum diterbitkan Sertipikat HGB No.00608 atas nama Kumara Sari adalah Tanah Negara bekas HGB No. 345/Kelurahan Gubeng dahulu tercatat atas nama pemegang hak Ny. Lestiani Soehartono ;-----

Hak atas tanah dengan Sertipikat HGB No. 345 , terletak di Jalan Sumatera No.111-113 Kelurahan Gubeng dengan luas 1093 M2 tersebut milik sah dari Ny. Lestiani Soehartono berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Perkara Nomor: 287/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 21 Desember 2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor:438/PDT/2011/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2011 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1051 K/Pdt/2012 tanggal 28 September 2012 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;--

Hal. 33 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



- d. Bahwa sebagai pengakuan bahwa obyek sengketa adalah milik Ny. Lestiani Soehartono, maka guna menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, para Ahli Waris Bey Arifin termasuk Ade Hunaifa. P dan Arinil Haq, in casu Para Penggugat, telah melakukan Penyerahan Dan Pengosongan Tanah Dan Rumah Secara Sukarela tanah/bangunan di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya kepada Sinarijadi Soehartono Bersaudara (termasuk Kumara Sari Soehartono) selaku ahli waris almarhum Lestiani Soehartono, pemilik sah obyek sengketa di Jalan Sumatera No. 111-113 berdasarkan SHGB No. 345 terletak di Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, luas 1093 M2, setempat dikenal dengan Jalan Sumatera No. 111-113 Surabaya sebagaimana dituangkan dalam akta notariel, yaitu Akta No. 138, tanggal 28 Oktober 2013 dibuat di hadapan Silvia Ulfa, S.H., M.Kn, Notaris di Mojokerto. Penyerahan tersebut dilakukan Saudara Muhibuddin Bey Arifin selaku wakil ahli waris dari Bey Arifin yang pada saat itu menempati obyek sengketa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya 23 September 2013 ;-----
- e. Berdasarkan fakta bahwa Para Penggugat bukanlah siapa-siapa dan tidak memiliki hubungan hukum, tidak ada kepentingan yang dirugikan terhadap obyek sengketa. Para Penggugat sendiri dalam gugatannya telah mengakui bahwa selama menempati obyek sengketa, H. Bey Arifin selaku penyewa tidak pernah mengajukan permohonan pendaftaran hak. Bahkan sebelum SHGB No.345 atas nama Ny. Lestiani Soehartono diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, H. Bey Arifin atas kesadarannya sendiri pada tahun 1987 telah menandatangani Surat Pernyataan di atas kertas segel yang pada pokoknya berisi Pernyataan tidak keberatan apabila atas tanah di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya

Hal. 34 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan permohonan sesuatu hak/Hak Guna Bangunan oleh Saudari Ny. Lestiani Soehartono. H. Bey Arifin selama menempati tanah dan bangunan di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya hingga meninggal dunia pada tahun 1995, tidak pernah mengajukan keberatan atau tidak pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap SHGB No. 345 atas nama Lestiani Soehartono, letak di Jalan Sumatera No. 111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, luas 1093 M2;-----

Berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan tersebut di atas, terbukti Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum, tidak memiliki kepentingan yang dirugikan, dan tidak memiliki hak gugat (persona standi in judicio/legal standing) ;-----

Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dalam putusan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----

2. Gugatan Penggugat Tidak Cermat, Tidak Jelas Atau Kabur (Obscur Lible) :-

1. Bahwa gugatan Para Penggugat mengenai obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.00608, Kelurahan Gubeng, tanggal 22 Maret 2016, atas nama pemegang hak Kumara Sari, Surat Ukur tanggal 9-02-2016 No.52/Gubeng/2016, luas 1093 M2, tanggal berakhir 01 Maret 2036 (keputusan Tergugat) tidak cermat, tidak jelas atau kabur (obscur lible) ;-----

Dalam Posita point angka 4, halaman 7 surat Gugatan, sub judul: Alasan Menggugat, disebutkan bahwa obyek gugatan adalah: Sertipikat HGB No. 00608, berdasarkan Tanah Negara, Kelurahan Gubeng, bekas Eigendom Verponding 6887 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No.52/Gub/2016, luas 1093 M2, berakhir 1

Hal. 35 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2036, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, setempat dikenal dengan Jalan Sumatera 111-113 Surabaya;

Pada frase berikutnya disebutkan, "padahal selama menempati tanah tersebut selalu membayar sewa sampai dengan tahun 2007, oleh karena atas penerbitan Sertipikat HGB No. 345 telah terdapat cacat prosedur, karena tidak sesuai dengan data fisik yaitu adanya perbedaan nomor Eigendom 6368 dengan luas 560 M2 (data PBB 2007) dan Eigendom Verponding 6887 dengan luas 1093 m2 dan seterusnya";

Bahwa dalam posita itu Para Penggugat inkonsisten terhadap obyek gugatan dan tidak cermat. Ketidacermatan gugatan tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

- pertama: pada Posita angka 3, halaman 4 dan Posita angka 4, halaman 7, Para Penggugat mendalilkan bahwa Sertipikat HGB No. 00608 atas nama Kumara Sari tanggal 22 Maret 2016, surat ukur tgl 9-2-2016 No. 52/Gub/2016, luas 1093 M2. Dalam Kolom (i) : Petunjuk, disebutkan: "Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 345/Kelurahan Gubeng". Pada Sertipikat HGB No.00608 a quo sama sekali tidak terdapat keterangan yang menyebutkan bahwa HGB No. 00608, berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng bekas Eigendom Verponding 6887 sebagaimana didalilkan Para Penggugat. Dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa HGB No. 00608 berdasar Tanah Negara, Kelurahan Gubeng bekas Eigendom Verponding 6887 mengada-ada serta tidak berdasar fakta. Fakta yang benar adalah sesuai Sertipikat HGB No. 00608 atas nama Kumara Sari, keterangan dalam halaman Pendaftaran – Pertama kolom huruf

Hal. 36 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



(i): PETUNJUK, dengan jelas, terang dan nyata disebutkan sebagai berikut : -----

- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ;-----
- Dikenakan Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah sesuai PP.RI. No.128 Tahun 2015 ;-----
- Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 345/Kelurahan Gubeng ;-----
- Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal

- kedua: pada Posita angka 4, halaman 7, Para Penggugat mendalilkan bahwa Sertipikat HGB No. 345 terdapat cacat prosedur. Dalil tersebut adalah salah besar, karena SHGB No. 345 atas nama Pemegang Hak Ny. Lestiani Soehartono, Kelurahan Gubeng, setempat dikenal dengan Jalan Sumatera No.111-113 Surabaya diperoleh sebagai penggabungan SHGB No. 492/Gubeng dan bekas Eigendom Verponding 6887. Akan tetapi SHGB No. 345 tersebut terhitung sejak tanggal 18 Januari 2014 sudah tidak berlaku, karena masa berlakunya telah berakhir dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak. SHGB No. 345 sebagai sesuatu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah tidak berlaku tidak dapat digugat ;-----
- ketiga: bahwa substansi yang menjadi Obyek Gugatan Para Penggugat adalah SHGB No. 00608. Akan tetapi pada Posita angka 5, halaman 7, untuk menyatakan obyek gugatan cacat prosedur dasar hukum yang digunakan oleh Para Penggugat adalah Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 1961 Tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan ;-----

Hal. 37 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar hukum yang digunakan tersebut adalah keliru/salah karena sudah tidak berlaku (telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) ;-----

Bahwa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, BAB VII Ketentuan Penutup, Pasal 196 menyebutkan: Dengan berlakunya Peraturan ini maka: -----

1. Peraturan-peraturan di bawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:-----

a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 Tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan ;

Bahwa Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi: "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: Keputusan Tata Usaha yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku";-----

Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak cermat dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku ;-----

Begitu pula jika yang dimaksud Para Penggugat bahwa yang cacat prosedur itu adalah mengenai SHGB No. 345/Kelurahan Gubeng atas nama Ny. Lestiani Soehartono, maka obyek gugatan adalah sangat keliru tidak berdasarkan hukum. Karena SHGB No. 345 atas nama Lestiani Soehartono sudah berakhir masa berlakunya dan dinyatakan sudah tidak berlaku ;-----

Dengan demikian Gugatan Para Penggugat tidak cermat, inkonsisten antara obyek gugatan dan aturan hukum yang dijadikan dasar untuk menggugat obyek sengketa, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (obscure) ;-----

Hal. 38 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Untuk itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memberikan putusan: gugatan Para PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tertulis oleh Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat II Intervensi dalam eksepsi mohon dianggap terulang kembali dalam Jawaban Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan; -----

I. TENTANG PENGGUGAT :-----

Penggugat Tidak Memiliki Hak Gugat (Persona standi in judicio) ;-----

- a. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas melakukan gugatan. Hal tersebut dikarenakan tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa, khususnya tanah dan bangunan dengan SHGB No. 00608, terletak di Jalan Sumatera No. 111-113 Surabaya ;-----

Sebagaimana dalam Posita gugatan poin angka 1, halaman 3, Para Penggugat menyebutkan sebagai ahli waris almarhum H.Bey Arifin. Jika berbicara tentang ahli waris, maka pertanyaannya adalah apakah obyek sengketa a quo milik H.Bey Arifin dan apakah obyek sengketa a quo dapat diwariskan? ;-----

Untuk diketahui, bahwa almarhum H.Bey Arifin bukanlah pemilik obyek sengketa. Bahwa hubungan H.Bey Arifin dengan tanah dan bangunan di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya hanya sebagai orang yang menyewa obyek sengketa berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya (KUPS) No.K.1181, tertanggal 3 Juni 1958. Bahkan hak-hak almarhum H. Bey Arifin selaku penyewa telah

Hal. 39 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir, karena SIP No.K.1181, tertanggal 3 Juni 1958 tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Penyehatan Lingkungan Daerah Kotamadya Surabaya No. 181.2/1001/402.5.03/1999, tanggal 09 Desember 1999 jo Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya berdasarkan Surat Nomor: 181.2/6776/402.01.04/1999, tanggal 30 Nopember 1999 tentang Persetujuan Pencabutan SIP. No. K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama BEYARIFIN untuk rumah Jl. Sumatera No. 111 Surabaya ;-----

- b. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat HGB No.00608 atas nama Kumara Sari berasal dari Tanah Negara bekas HGB No. 345/Kelurahan Gubeng. Dahulu pemegang hak Sertipikat HGB No. 345, terletak di Jalan Sumatera No. 111-113, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya tercatat atas nama pemegang hak Ny. Lestiani Soehartono. Bahwa Sertipikat HGB No. 345 berasal permohonan hak penggabungan SHGB No. 492 atas nama Ny. Lestiani Soehartono dan bekas tanah Eigendom Verponding No.6887 yang luasnya 1093 M2. Kedua bidang tanah tersebut diperoleh dengan itikat baik secara sah berdasarkan adanya Akta Perjanjian Jual beli No. 71 tanggal 21 Okteber 1953 dan Akta Kuasa No. 72 tanggal 21 Okteber 1953 untuk tanah dan bangunan terletak di Jalan Sumatera No.111-113 Surabaya, yang dibuat dihadapan Notaris di Surabaya, Th. R.W.Veemeulen ;-----

Bahwa karena masa berlakunya SHGB No. 345 atas nama Lestiani Soehartono telah berakhir pada tanggal 18 Januari 2014, dan tidak diperpanjang (pemegang hak meninggal dunia), maka tanah obyek sengketa menjadi tanah Negara ;-----

Sebagai bukti legalitas bahwa Sertipikat HGB No. 345 adalah milik sah dari Ny. Lestiani Soehartono, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan

Hal. 40 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surabaya, Perkara Nomor: 287/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 21 Desember 2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor:438/PDT/2011/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2011 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1051 K/Pdt/2012 tanggal 28 September 2012 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;-----

Bahwa obyek sengketa milik Ny. Lestiani Soehartono berasal diperoleh dengan itikat baik secara sah berdasarkan adanya Akta Perjanjian Jual beli No. 71 tanggal 21 Okteber 1953 dan Akta Kuasa No. 72 tanggal 21 Okteber 1953 untuk tanah dan bangunan terletak di Jalan Sumatera No.111-113 Surabaya, yang dibuat dihadapan Notaris di Surabaya, Th. R.W.Veemeulen ;-----

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut antara lain menyebutkan amar: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan bahwa Tanah Hak Guna Bangunan No.345/Kelurahan Gubeng beserta bangunan rumah batu yang berdiri di atasnya, gambar situasi tanggal 23 Mei 1994 No.5003/1994 luas tanah 1093 M2 (seribu sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Gubeng Kecamatan Gubeng Kota Surabaya setempat yang dikenal dengan Jalan Sumatera No.111-113 Surabaya adalah milik sah dari Ny. Listiani Soehartono almarhum yang jatuh menjadi milik anak-anaknya sebagai ahli waris sah yakni: Fredy Soehartono (d/h Siau Thwan Lien) dan Para Penggugat Hendrijanto Soehartono (d/h Siau Thwan Hing), Ny.Kumara Sari Soehartono (d/h Siau Bing Nio), Indro Soehartono (d/h Siau Thwan Ing), Sinarijadi Soehartono (d/h Siau Thwan Sien) ;-----
- c. Bahwa berdasarkan putusan a quo para Ahli Waris Bey Arifin dalam hal ini juga termasuk Ade Hunaifa. P dan Arinil Haq, in casu Para Penggugat, telah

Hal. 41 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penyerahan dan pengosongan tanah dan rumah secara sukarela tanah/bangunan di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya kepada Sinarijadi Soehartono Bersaudara (termasuk Kumara Sari Soehartono) selaku ahli waris almarhum Lestiani Soehartono, pemilik obyek sengketa di Jalan Sumatera No. 111-113 berdasarkan SHGB No. 345 terletak di Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, luas 1093 M2, setempat dikenal dengan Jalan Sumatera No. 111-113 Surabaya sebagaimana dituangkan dalam akta notariel, yaitu Akta No. 138, tanggal 28 Oktober 2013 dibuat di hadapan Silvia Ulfa, S.H., M.Kn, Notaris di Mojokerto. Penyerahan dan pengosongan dilakukan Saudara Muhibuddin Bey Arifin mewakili ahli waris dari Bey Arifin berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya 23 September 2013, selaku pihak yang pada saat itu menempati obyek sengketa ;-----

- d. Bahwa gugatan Para Penggugat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum (unreasonable). Para Penggugat selama ini tidak pernah dan/atau bukan pihak yang menguasai obyek sengketa dan tidak bertempat tinggal pada obyek sengketa. Oleh karena itu Penggugat tidak memiliki alas hak, tidak memiliki hubungan hukum dan tidak memiliki kepentingan yang dirugikan terhadap obyek sengketa, maka Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak memiliki hak gugat (persona standi in judicio); ---

II. TENTANG OBYEK GUGATAN :-----

Adalah Tanah Negara, bukan Eigendom Verponding :-----

- a. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin angka 1, 3 dan 4 adalah mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasar; -----
- b. Bahwa obyek gugatan Sertipikat No. 00608 atas nama Kumara Sari diperoleh dari Tergugat, berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 345/Kelurahan Gubeng, letak tanah di Jalan Sumatera No. 111-113

Hal. 42 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, luas 1093 M2. Bukan bekas Eigendom Verponding 6887 sebagaimana didalilkan Para Penggugat (lihat: Gugatan, posita angka 4, halaman 7) ;-----

- c. Bahwa dalam Gugatan, posita angka 4, halaman 7, Para Penggugat mendalilkan penerbitan Sertipikat HGB No. 345 tersebut terdapat cacat prosedur dengan alasan karena tidak sesuai dengan data fisik. Dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum. Karena SHGB No. 345 yang dikatakan Cacat Prosedur a quo (SHGB No. 345) telah berakhir (mati) masa berlakunya dan tidak diperbarui. Berdasarkan ketentuan yang berlaku hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah Negara ;-----

Oleh karena Sertipikat HGB telah berakhir masa berlakunya, maka hak atas tanah kembali kepada Negara (dikuasai oleh Negara). Sementara Pemegang Hak atas tanah SHGB No. 345 Ny. Lestiansi Soehartono telah meninggal dunia, maka hak atas tanah jatuh kepada ahli waris. Nama pemegang hak menjadi berubah. Jadi prosedur yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi, bukan perpanjangan hak atas tanah, tetapi "permohonan hak atas tanah". Dengan kata lain bahwa hak atas tanah SHGB No. 00608 atas nama Kumara Sari yang jadi obyek gugatan Para Penggugat adalah merupakan "Pemberian Hak baru", bukan perpanjangan dari SHGB No. 345. ;-----

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 40 menyebutkan: Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;-----

Bahwa berdasar ketentuan Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1999 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa:---

- (1) Hak Guna Bangunan hapus karena : -----

Hal. 43 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya ;-----

Pada Pasal 36 disebutkan : -----

ayat (1). "Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara" ;-----

Pasal 21 mengatur sebagai berikut :-----

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

a. Tanah Negara;-----

b. Tanah Hak Pengelolaan;-----

c. Tanah Hak Milik.-----

Obyek Gugatan SHGB No. 00608 Sah Menurut Hukum ;-----

b. Bahwa obyek Gugatan Para Penggugat adalah mengenai surat keputusan Tergugat tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 00608, Kelurahan Gubeng, tanggal 22 Maret 2016, atas nama pemegang hak KUMARA SARI, Surat Ukur tanggal 9-02-2016 No.52/Gubeng/2016, luas 1093 M2, tanggal berakhir 01 Maret 2036.

Dimana SHGB No. 00608 tersebut adalah sah milik Tergugat II Intervensi. Sertipikat HGB No. 00608 atas nama Kumara Sari tersebut diperoleh dari Tergugat dengan cara yang halal berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

c. Bahwa obyek sengketa SHGB No. 00608 adalah sah menurut hukum, karena telah didaftarkan pada instansi yang berwenang dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Pasal 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo Pasal 37 dan Pasal 38 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;-----

Bahwa UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur sebagai berikut: -----

Pasal 19 ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;-----

Pasal 19 Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;-----
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;-----
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;-----

Pasal 37 :-----

Hak Guna Bangunan Terjadi: -----

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena penetapan pemerintah; -----
- b. Mengenai tanah milik:;-----

Pasal 38 ;-----

Ayat (1): Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ;---

Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna

Hal. 45 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali

hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. ;-----

Bahwa PP No. 40 Tahun 1999 Tentang Hak Guna Usaha,
Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, dalam Pasal 22
mengatur sebagai berikut:-----

Pasal 22 ayat (1): "Hak Guna Bangunan atas tanah Negara
diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh
Menteri atau pejabat yang ditunjuk";-----

Pasal 23 ayat (1): Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana
dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku
tanah pada Kantor Pertanahan ;-----

ayat (2): Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas
tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh
Kantor Pertanahan ;-----

ayat (3): Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak
Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria-Kepala Badan
Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan
Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian
Hak Atas Tanah Negara, disebutkan: -----

Pasal 1 angka (5): Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan : ----

- Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang
memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk
perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak;-----

Pasal 4: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi
keputusan mengenai:-----

Hal. 46 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;-----

Dengan demikian penerbitan Sertipikat HGB No. 00608 atas nama Kumara Sari merupakan Pemberian Hak (hak baru atas tanah) sah menurut hukum, dan tidak dapat dikatakan cacat prosedur. Justru dalil atau dasar hukum Para PENGGUGAT yang menggunakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 1961 Tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran pengukuran dan Pemetaan adalah dalil atau dasar yang keliru ;-----

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah disebutkan: -----
Pasal 32 ayat (1) : "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan" ;-----

Bahwa hak atas tanah yang diperoleh dengan itikat baik dan sudah terdaftar dan memperoleh sertipikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian hak, kepastian obyek dan kepastian subyek serta proses administrasi penerbitan sertipikat ;-----

- e. Bahwa tuduhan Para PENGGUGAT yang menyebutkan proses pengukuran ulang (hanya memakai konversi) tidak langsung di

Hal. 47 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek dengan mendata langsung fisik obyek (baca Posita: angka 4, halaman 7), adalah tuduhan atau dalil yang tidak benar ;-----

Bahwa sebelum menerbitkan obyek sengketa, Tergugat telah melakukan penelitian administrasi dan telah melakukan pengecekan dan pengukuran langsung pada obyek sengketa di Jalan Sumatera No. 111-113.

Oleh karena itu Surat Ukur/Gambar Situasi pada SHGB No, 345 (yang telah berakhir) atas nama Lestiani berbeda dengan Surat Ukur pada SHGB No. 00608 atas nama Kumara Sari. Gambar Situasi pada SHGB No, 345 (yang telah berakhir) atas nama Lestiani adalah tertulis: tanggal 23-5-1994, No. 5003/1994, luas: 1093 M2, sedangkan Surat Ukur pada SHGB No. 00608 atas nama Kumara Sari tertulis: tanggal 09/02/2016, No. 52/Gubeng/2016, luas: 1093 M2 ;-----

Bahwa sejak Muhibuddin mengosongkan obyek sengketa tanah dan bangunan di Jalan Sumatera No. 111 Surabaya pada Oktober 2013, maka sejak itu tanah dan bangunan telah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi (Kumara Sari) ;-----

Berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI : -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;-----
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dalam persidangan menyampaikan Replik tanggal 8 September 2016

Hal. 48 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menolak Jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyampaikan Duplik dalam persidangan tanggal 22 September 2016 yang pada pokoknya menolak Replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Kuasa Hukum Penggugat dalam persidangan menyampaikan Replik tanggal 8 September 2016 yang pada pokoknya menolak Jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyampaikan Duplik dalam persidangan tanggal 15 September 2016 yang pada pokoknya menolak Replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P - 1 sampai dengan P – 25 berupa fotokopy surat yang bermeterai cukup, telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya / fotocopynya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-

1. P – 1 : Penunjuk : Tanah Negara sebagian bekas Hak Guna Bangunan No.492 dan bekas Eigendom 6887, Surat ukur 5003 tahun 1994, (fotocopy dari fotocopy);-----
2. P – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 492/Kelurahan Gubeng tanggal 11 Januari 1972, Surat Ukur Nomor 136 tanggal 10 Mei 1911 pemegang hak atas nama Siau Tian Nio alias Listiani, (fotocopy dari fotocopy);-----
3. P – 3 : Keputusan Pengesahan Nikah Nomor : 67/73. Tanggal 12 Februari 1973. Atas nama Bey Arifin dan Zaenab, (fotocopy dari

Hal. 49 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- fotocopy);-----
4. P – 4 : Surat Keterangan Pelaporan Kematian Alm. Bey Arifin Nomor .
475/416/402.92.02.04/95. tertanggal 04 Mei 1995, (fotocopy dari
fotocopy);-----
 5. P – 5 : Surat Keterangan Pelaporan Kematian Alm. Zainab Nomor .
474/109/402.92.02.04/1998. tertanggal 11 Nopember 1998,
(fotocopy sesuai dengan salinan);-----
 6. P – 6 : Surat Keterangan Ahli Waris Alm. Bey Arifin tertanggal 23 Juli
2007, (fotocopy sesuai dengan salinan);-----
 7. P – 7 : Kutipan Akta Kelahiran atas nama ARINIL HAQ ARIFIN
tertanggal 6 April 2011, (fotocopy dari aslinya);-----
 8. P – 8 : Kartu Keluarga atas nama ARINIL HAQ ARIFIN Nomor :
3578080401087438, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
 9. P – 9 : Kartu Keluarga atas nama PANGESTU ADI, DR. (Kepala
Keluarga), Suami Ade Hunaifa Nomor : 3578030201087524,
(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
 10. P – 10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama ARINIL HAQ ARIFIN, NIK :
35780848116 10001, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
 11. P – 11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Ade Hunaifa NIK:3578036
6065 50001, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
 12. P – 12 : Perjanjian Sewa Menyewa antara BEY ARIFIN dengan
Administratiekantoor Vesluis NV. Nomor : 105/1958 tertanggal
28 Mei 1958, (fotocopy dari fotocopy);-----
 13. P – 13 : Keterangan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama
BEY ARIFIN, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Hal. 50 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. P – 14 : Surat Keterangan Penempatan Rumah oleh J.W.A. Whitton, tanggal 27 Mei 1958, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. P – 15 : Surat Penetapan Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya No. 817/58/K.1181, tanggal 3 Juni 1958, atas nama Bey Arifin, (fotocopy dari fotocopy);-----
16. P – 16 : Surat Permohonan Bey Arifin kepada Ketua DPR dan MPR RI tertanggal 10 September 1994, (fotocopy dari fotocopy);-----
17. P – 17 : Surat dari H. Wahono, kepada Gubernur Jawa Timur, tertanggal 13 September 1994, perihal Penyelesaian Rumah di alan Sumatera No. 111, Surabaya (fotocopy dari fotocopy);-----
18. P – 18 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 201/G/2015/PTUN, (fotocopy sesuai salinan);-----
19. P – 19 : Surat Keterangan dari Notaris Silvia Ulva, SH.,M.Kn. tanggal 29 Januari 2014, yang menerangkan bahwa Ade Hunaifa P, bukan merupakan salah satu pihak Penghadap,sehingga tidak dapat diberi salinan akta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
20. P – 20 : Surat Keterangan Kematian No. 474.3/103/436.11.6/2009, tanggal 9 Pebruari 2009 atas nama Nurhayati, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
21. P – 21 : Foto rumah, (fotocopy sesuai aslinya) ;-----
22. P – 22 : Contoh tanda tangan Ade Hunaifa (asli);-----
23. P – 23 : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan RRT untuk menjadi WNI atas nama Siauw Tian Nio (fotocopy dari fotocopy);-----
24. P – 24 : Tanda bukti lapor Nomor TBL/1214/X/2016/UM/Jatim. (fotocopy

Hal. 51 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai aslinya);-----

25. P – 25 : Sebagian isi buku Hukum Pertanahan, yang disusun oleh R. Soesanto (fotocopy sesuai aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T - 1 sampai dengan T – 9 berupa fotokopy surat yang bermeterai cukup, telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya / copynya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1. T – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 492/Kelurahan Gubeng tanggal 11 Januari 1972, Surat Ukur Nomor 136 tanggal 10 Mei 1911, luas 1100 m2, atas nama Siauw Tian Nio dan berganti nama menjadi Lestiani Soehartono, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. T – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kelurahan Gubeng tanggal 29 Juli 1994, Gambar Situasi Nomor 5003 tanggal 23 Mei 1994, Luas 1093 m2 atas nama Nyonya Lestiani Soehartono, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. T – 3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 00608/Kelurahan Gubeng tanggal 22 Maret 2016, dan Surat Ukur Nomor 52/GUBENG/2016 tanggal 9 Pebruari 2016, Luas 1093 m2 atas nama KUMARA SARI (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. T – 4 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor : 261/HGB/BPN.35.80/2016, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kumara Sari, Kelurahan Gudeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. T – 5 : Surat pernyataan H. Bey Arifin, tertanggal 19 Maret 1987 yang dilegalisasi oleh Notaris Elly Nangoy, S.H. tanggal 11 Agustus 1988

Hal. 52 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotocopy sesuai salinan);-----

6. T – 6 : Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Tentang Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 3 Agustus 1988, (fotokopy sesuai dengan salinan resmi);-----

7. T – 7 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) atas nama Kumara Sari letak obyek Pajak Jl. Sumatera No. 111 – 113 Surabaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

8. T – 8 : Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Tanggal 12 Desember 2013 No.46/EKS/2013/PN.SBY. Jo. No.287/Pdt.G/2010/PN.SBY, (fotocopy sesuai dengan salinan);-----

9. T – 9 : Risalah Pemeriksaan Tanah “A”, Nomor : 572/2016, tanggal 19 Pebruari 2016, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat bertanda T.II.Int. - 1 sampai dengan T.II.Int. – 30, berupa fotokopy surat yang bermeterai cukup, telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya / fotocopynya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1. T.II.Int. – 1 : Akta Turunan Perjanjian Jual Beli No. 71 yang dibuat dihadapan Notaris Th. R. W. Vermuelen, tanggal 21 Oktober 1953, (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

2. T.II.Int. – 2 : Akta turunan kuasa No. 72 yang dibuat dihadapan Notaris Th. R. W. Vermuelen, tanggal 21 Oktober 1953, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----

3. T.II.Int. – 3 : Surat pernyataan H. Bey Arifin, tertanggal 19 Maret 1987 yang dilegalisasi oleh Notaris Ely Nangoy, S.H. tanggal 11

Hal. 53 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1988 (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----

4. T.II.Int. – 4 : Surat Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor: 181.2/6776/402.01.04/1999, Perihal: persetujuan pencabutan SIP.No.K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama BEY ARIFIN untuk rumah Jalan Sumatra Nomor 111 Surabaya, tanggal 30 November 1999 (fotokopy dari fotokopy);-----
5. T.II.Int. – 5 : Surat Yayasan / STICHTING WILLEM VERSLUIS, Surat Keterangan No: 05/YSWS/III/99, tanggal 8 Maret 1999, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
6. T.II.Int. – 6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Luas 1093 m2, nama pemegang hak Nyonya Lestiani Soehartono, (fotokopy dari fotokopy);-----
7. T.II.Int. – 7 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 287/Pdt.G/2010/PN.Sby, yang diputus pada hari Selasa, tanggal 21 Desember 2010, (fotokopy sesuai dengan salinan);-----
8. T.II.Int. – 8 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 438/Pdt/2011/PT.Sby, (fotokopy sesuai dengan salinan);-----
9. T.II.Int. – 9 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 1051 K/Pdt/2012, (fotokopy sesuai dengan salinan);-----
10. T.II.Int. – 10 : Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 188.45/1707-92/411.56/88, tentang Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 20 Juli 1988, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----

Hal. 54 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. T.II.Int. – 11 : Surat kuasa khusus Ahli Waris dari Almarhum BEY ARIFIN kepada Muhibuddin Bey Arifin, tanggal 23 September 2013, (fotokopy dari fotokopy);-----
12. T.II.Int. – 12 : Salinan Akta Penyerahan dan Pengosongan Tanah dan Bangunan Secara Sukarela, tanggal 28 Oktober 2013, Nomor 138, yang dibuat dihadapan Silvia Ulfa, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Mojokerto, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
13. T.II.Int. – 13 : Surat pernyataan dan keterangan Muhibuddin Bey Arifin, tertanggal 12 November 2013, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
14. T.II.Int. – 14 : Surat Kepolisian Wilayah Kota Besar Surabaya Nomor: B/1168/III/2010/Reskrim, Perihal: Pemberitahuan Penghentian Penyidikan, tertanggal 29 Maret 2010, (fotokopy dari fotokopy);-----
15. T.II.Int. – 15 : Surat Ketetapan Wilayah Kota Besar Surabaya Nomor : S-Tap/26/III/2010/Sat Reskrim, Tentang Penghentian Penyidikan, tertanggal 27 Maret 2010, (fotokopy dari fotokopy);-----
16. T.II.Int. – 16 : Surat Perintah Penghentian Penyidikan Kepolisian Wilayah Kota Besar Surabaya Nomor: SP - Sidik/25/III/2010/Sat Reskrim, tertanggal 27 Maret 2010, (fotokopy dari fotokopy);--
17. T.II.Int. – 17 : Akta Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa, tanggal 09 Februari 2015, Nomor: 23, yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H., (fotokopy sesuai dengan aslinya);--
18. T.II.Int. – 18 : Akta Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa, tanggal 09

Hal. 55 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Februari 2015, Nomor: 25, yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H., (fotokopy sesuai dengan aslinya);---
19. T.II.Int. – 19 : Akta Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa, tanggal 30 April 2015, Nomor: 109, yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H., (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
20. T.II.Int. – 20 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Propinsi Jawa Timur, Nomor: P.145/2016, Perihal: Pemberitahuan, tanggal 16 Februari 2016 Kepada KUMARA SARI., (fotokopy sesuai aslinya);-----
21. T.II.Int. – 21 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00608, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Luas 1.093 m2, nama pemegang hak KUMARA SARI, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
22. T.II.Int. – 22 : Kartu Keluarga Nomor: 3578080101087705, atas nama kepala keluarga RONY PRAWISETIAHADI, alamat Sumatra 113, RT/RW. 003/005, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, (fotokopy sesuai dengan aslinya);---
23. T.II.Int. – 23 : Kartu Keluarga Nomor: 3578080303160002, atas nama kepala keluarga RATNA LISTYAWATI BUDWARDYO, alamat Sumatra 113, RT/RW. 003/005, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, (fotokopy sesuai dengan aslinya);-----
24. T.II.Int.–24a : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2011 sejumlah Rp. 5.095.992,- yang telah dibayar pada tanggal 20 Juni 2014; dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB

Hal. 56 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2013 sejumlah Rp. 7.558.800,- yang telah dibayar pada tanggal 20 Juni 2014, (fotokopy dari fotokopy);-----

25. T.II.Int.-24b : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2012 sejumlah Rp. 7.558.800,- yang telah dibayar pada tanggal 20 Juni 2014, (fotokopi dari fotokopy);-----

26. T.II.Int.-24c : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2014 sejumlah Rp. 9.775.496,- yang telah dibayar pada tanggal 18 Juni 2014 (terlampir Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014). (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

27. T.II.Int.-24d : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2015 sejumlah Rp. 8.970.000,- yang telah dibayar pada tanggal 14 Juli 2014 (terlampir Surat Pemerintah Kota Surabaya Nomor: 973/305/436.6.13.3/2015, Perihal Himbauan Pembayaran PBB, tertanggal 29 Mei 2015)., (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

28. T.II.Int.-24e : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2016 sejumlah Rp. 8.970.000,- yang telah dibayar pada tanggal 27 Juli 2016., (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

29. T.II.Int. - 25 : Surat Keputusan Walikota Surabaya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tentang Ijin Mendirikan Bangunan, atas nama Lestiani Soehartono, tanggal 3 Agustus 1988, (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

30. T.II.Int. - 26 : Berita Acara Panitia Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 16 Oktober 1999 tentang Pencabutan SIP No. 1181 tanggal 3 Juni 1958 atas nama Sdr. Bey Arifin,

Hal. 57 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

- 31. T.II.Int. – 27 : Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 687/PDT/2015/PT.SBY tanggal 27 Januari 2016, beserta lampiran Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 499/Pdt.Plw./2013/PN.SBY, (sesuai dengan salinan);-----
- 32. T.II.Int. – 28 : Penetapan Nomor 46/EKS/2013/PN.SBY jo. Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.SBY.(fotocopy dari fotocopy);-----
- 33. T.II.Int. – 29 : Pengosongan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 7 Desember 2013,(fotocopy dari fotocopy);-----
- 34. T.II.Int. – 30 : Surat dari Muhibudin Bey Arifin tanggal 16 Oktober 2013, (fotocopy dari fotocopy);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dalam persidangan Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi bernama: **SUGIARTO LA MAUPE** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang selengkapnya tersebut dalam Berita Acara, perkara ini yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- 1. Saksi **SUGIARTO LA MAUPE**, menerangkan;-----
 - Bahwa Saksi kenal dengan Almarhum Pak Bey Arifin karena Sekolah Saksi saat SD dan SMP berada didepan rumah Pak Bey Arifin dan saksi berteman dengan anak-anak Pak Bey Arifin, sehingga saksi sering bermain di rumah Pak Bey Arifin ;-----
 - Bahwa Saksi sekolah didepan rumah Pak Bey Arifin sejak SD, dan mulai SMP Saksi bergaul dan kenal dengan anak-anaknya Pak Bey Arifin, yaitu Raunas, Hanif, Affan, Ade dan Titi ;-----
 - Bahwa, rumah Jalan Sumatera Nomor 111 Surabaya, sepengetahuan Saksi rumah milik Pak Bey Arifin, karena yang menempati rumah tersebut Pak Bey

Hal. 58 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arifin dan keluarganya, tetapi saksi tidak tahu mengenai kepemilikan rumah, yang saksi tahu pak Bey yang menenmpati sampai Beliau meninggal dunia ;

- Bahwa, saksi sejak Sekolah Dasar kira-kira tahun 1970-an sampai dengan tahun 1990, saksi sering berkunjung ke rumah Pak Bey Arifin dan tidak pernah ada yang mempermasalahkan sampai Pak Bey Arifin meninggal dunia kira-kira tahun 1995 dan rumah tersebut ditempati ahli warisnya ;-----
- Bahwa terakhir saksi melihat rumah Jalan Sumatera Nomor 111 Surabaya yang dahulu ditempati Pak Bey Arifin dan keluarganya sepertinya rumah sudah dirobohkan, tetapi siapa pemilik rumah tersebut Saksi tidak tahu ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya dalam persidangan Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Ahli bernama **Dr. AGUS SEKARMADJI, SH.,M.Hum.** dan **Dr. EMANUEL SUDJATMOKO, SH.,MS.** yang masing-masing telah memberikan pendapatnya di bawah sumpah, serta 2 (dua) orang saksi fakta yang bernama **TARULITUA MANGAPULI HUTABARAT,** dan **DJOKO POERWANTO** yang masing-masing telah memberikan pendapat dan keterangan di bawah sumpah yang selengkapnya tersebut dalam Berita Acara, perkara ini yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Pendapat AHLI **Dr. AGUS SEKARMADJI, SH.,M.Hum..** :-----

- Bahwa Ahli adalah “Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya”, dan latar belakang Ahli sesuai dengan keahliannya yaitu bidang Hukum Pertanahan ;-----
- Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Pokok-Pokok Agraria/Undang-undang Pertanahan yang mengatur hukum tentang tanah yang tunduk pada hukum adat dan hukum Agraria Barat ;-----
- Bahwa Eigendom adalah jenis hak atas tanah, sedangkan Verponding adalah jenis pajak atau juga ada penomoran atas pajak ;-----

Hal. 59 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria adalah merupakan unifikasi hukum tanah, sehingga akan diatur sesuai hukum atas tanah sesuai UUPA, maka diatur konversi yang sesuai UUPA yaitu Hak Milik untuk WNI, dan Hak Guna Bangunan untuk WNA, sehingga untuk tanah Eigendom Verponding bila akan diubah harus jelas siapa pemegang Eigendom Verponding ;-----
- Bahwa Hak Eigendom mirip dengan hak milik, tetapi untuk orang asing, untuk orang pribumi tidak boleh memiliki Hak Eigendom, dan Hak Eigendom dapat dikonversi tetapi harus sesuai dengan aturan-aturan hak milik ;-----
- Bahwa sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 Tahun 1960 mengenai tata cara konversi Hak Eigendom dan Hak Opstal harus sesuai dengan UUPA yaitu Eigendom Verponding milik WNI dirubah menjadi Hak Milik dan Eigendom Verponding milik Badan Hukum menjadi Hak Guna Bangunan ;-----
- Bahwa di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 diatur ada kewajiban pemegang Eigendom Verponding untuk hadir di kantor Perbendaharaan untuk memastikan Kewarganegaraan, bila WNI akan menjadi Hak Milik, WNA dan Dwi Kewarganegaraan menjadi HGB ; -----
- Bahwa apabila ada seseorang sudah hadir dalam jangka waktu 6 bulan dicatat menjadi HGB, tetapi HGB itu diberikan maksimal sampai Tahun 1980, setelah tahun 1980 menjadi tanah Negara diatur dalam PMA No. 2 Tahun 1960 untuk Pengkonversian ;-----
- Bahwa bilamana HGB habis karena ada pembatasan jangka waktu, maka dapat dilakukan perpanjangan, bila tidak diperpanjang menjadi tanah Negara, sehingga bila terbit HGB baru harus disebutkan bekas HGB yang lama; -----
- Bahwa terhadap tanah Negara tersebut yang diprioritaskan adalah bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan secara nyata menguasai, tetapi bila ada kepentingan umum, maka untuk kepentingan umum yang

Hal. 60 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



diutamakan, bila tidak ada maka pemegang hak yang memenuhi syarat dan secara nyata menguasai yang diprioritaskan ;-----

- Bahwa atas rumah dan tanah yang ditinggalkan pemilik dan sesuai dengan UU No.3/1960 mengatur pemegang masih diakui, tetapi siapa saja orang yang menginginkan dapat memperoleh ijin dari Panitia perumahan dengan cara membayar dan uang akan ditransfer kepada pemilik tetapi bila tidak disetujui maka yang bersangkutan hanya mendapat ijin menempati (Permendagri No.7/1965) yang tanahnya belum dibeli dan ijin dibatasi, bila sudah keluar HGB ijin tidak dapat dikeluarkan ;-----

2. Pendapat AHLI Dr. EMANUEL SUDJATMOKO, SH.,MS. :-----

- Bahwa Ahli adalah “Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya ”, dan latar belakang Ahli sesuai dengan keahliannya yaitu bidang Hukum Administrai dan Pemerintahan Daerah ”;-----
- Bahwa ada beberapa aspek-aspek yang dapat menyatakan sahnya Keputusan TUN, yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Subtansi dan Aspek Prosedur dan semua aspek mempunyai legalitas, hanya saja bila terkait prosedur bisa saja mendasarkan peraturan perundang-undangan atau SOP;--
- Bahwa terhadap kewenangan kantor BPN menerbitkan SHGB diatur dalam Peraturan Pemerintah, kemudian ditindak lanjuti oleh Menteri Agraria mengenai pelimpahan kewenangan menerbitkan Sertipikat ;-----
- Bahwa dalam Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013, tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah, bila ada Keputusan tetapi Keputusan telah berakhir, kemudian terbit Keputusan baru, Keputusan yang lama diduga tidak prosedural maka bila cacat prosedur dapat dibatalkan oleh Pejabat yang bersangkutan atau dibatalkan dengan Keputusan Pengadilan, tetapi bila keputusan yang diduga cacat tersebut telah berakhir dengan sendirinya sudah tidak perlu dibatalkan ;-----

Hal. 61 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ijin Penghunian Perumahan itu ada akibat kemerdekaan bangsa Indonesia yaitu Eigendom Verponding yang ditinggal pemiliknya dan ada warga yang ingin menempati sehingga diatur dengan ijin Walikota (hanya untuk menempati) hal tersebut dapat saja dialihkan kepada ahli waris, tetapi dengan balik nama ijin kepada ahli waris ;-----
- Bahwa terhadap hak Ijin menempati rumah tidak dapat diwariskan, sehingga terhadap ahli waris dari Pewaris yang mempunyai hak Ijin menempati rumah tidak mempunyai hak untuk menggugat atas terbitnya SHGB atas tanah diatas rumah Pewaris yang mempunyai hak Ijin menempati rumah (tidak mempunyai legal standing) ; -----
- Bahwa Hak Eigendom tidak sama dengan hak milik, sehingga Hak Eigendom tidak dibatasi, tetapi setelah Tahun 1960 dibatasi dan yang menguasai secara fisik lebih dulu diutamakan, karena terkait dengan adanya pemberian hak/kepercayaan -----
- Bahwa tanah yang sudah ada SHGB dan berakhir menjadi tanah Negara, orang yang akan memiliki harus ada permohonan baru dan (bukan perpanjangan), pada prinsipnya siapa saja boleh mengajukan permohonan, tetapi yang diprioritaskan yang menguasai ; -----

1. Saksi **TARULITUA MANGAPULI HUTABARAT** menerangkan;-----

- Bahwa Saksi Sejak tahun 1956 bertempat tinggal di Jl. Sumatera No. 109, RT. 003, RW.005, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya rumah saksi berdekatan dengan rumah No. 111 dan No.113;-----
- Bahwa untuk rumah Jl. Sumatera No.111 dahulu yang menempati Pak Bey Arifin dan keluarganya dan rumah Jl. Sumatera No.113 dahulu yang menempati saksi tidak tahu tetapi sekarang yang menempati Bp.Hendriyanto;-----

Hal. 62 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk rumah Jl. Sumatera No.111 setelah Pak Bey dan Istrinya meninggal dunia rumah tersebut ditempati anak-anaknya dan terakhir kali yang menempati rumah tersebut adalah anaknya yang bernama Muhibbudin, tetapi sudah pindah kira-kira satu tahun yang lalu ;-----
- Bahwa Saksi sudah tidak tahu lagi siapa pemilik rumah Jl. Sumatera No.111, karena Saksi sudah pindah sejak tahun 2012 yang lalu ;-----

2. Saksi **DJOKO POERWANTO** menerangkan;-----

- Bahwa Saksi bertempat tinggal Jl. Sumatera No. 109, RT. 003, RW.005, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya sejak sejak tahun 1994 setelah menikah tinggal di rumah mertua, tetapi saksi bekerja di Jakarta dan domisili saksi lebih banyak di Jakarta ;-----
- Bahwa Pak Bey Arifin dan keluarganya dahulu yang menempati rumah di Jl. Sumatera No.111, dan saksi tidak tahu kapan Pak Bey meninggal karena Saksi sering berada di Jakarta, tetapi dengar-dengar Pak Bey Arifin meninggal tahun 1995 ;-----
- Bahwa setelah Pak Bey dan Istrinya meninggal dunia, di Jl. Sumatera No.111 yang menempati rumah tersebut terakhir adalah anaknya yang bernama Muhibbudin ;-----
- Bahwa Ibu Bey Arifin sekitar tahun 1996/1997 pernah datang ke rumah untuk minta tolong mengurus sertipikat rumahnya, tetapi hanya bawa KTP dan KK dan Saksi jawab tidak bisa bila tidak lengkap data pendukungnya;-----
- Bahwa kemungkinan Ibu Bey Arifin mendengar bila saksi telah selesai mengurus perpanjangan SHGB, sehingga beliau datang ke rumah untuk minta tolong;-----

Hal. 63 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan anak Pak Bey Arifin yang bernama Rini karena pernah datang ke rumah minta surat dalam rangka Pemilu, karena Kakak Ipar Saksi menjadi Ketua RT, tetapi waktu itu saksi tidak tahu bila Rini anak almarhun Pak Bey Arifin ;-----
- Bahwa rumah Jl. Sumatera No. 111 sekarang menjadi milik/dikuasai Pak Andrianto dan Pak Andriato berdomisili menempati rumah No. 113 sejak dulu dan lebih dulu Pak Andrianto berdomisili di Jl. Sumatera Surabaya dari pada Saksi ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 17 Nopember 2016 pihak Penggugat telah menyerahkan Kesimpulannya, sedangkan pihak Tergugat II Intervensi menyerahkan Kesimpulannya melalui Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang diterima Majelis Hakim tanggal 21 Nopember 2016, sedangkan pihak Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya melalui Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang diterima Majelis Hakim tanggal 30 Nopember 2016 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah :
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00608, Kelurahan Gubeng, atas nama KUMARA SARI tanggal 22 Maret 2016, Surat Ukur tanggal 9 Pebruari 2016 No.52/Gubeng/2016 Luas 1093 M2 berakhir 1 Maret 2036 (bukti surat T-3=T II Int-21);-----

Hal. 64 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, oleh Tergugat telah ditanggapinya dalam Jawaban tertanggal 25 Agustus 2016 dan Tergugat II Intervensi telah pula menyampaikan jawabannya tanggal 01 September 2016 yang masing-masing memuat adanya dalil-dalil eksepsi dan pokok perkara, sehingga pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas sengketa a quo ;-----
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Daluarsa dan tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;-----
3. Bahwa Gugatan Para penggugat kabur atau tidak jelas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang kepentingan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo ;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi ;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Hal. 65 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dan penjelasannya hanya memuat bahwa yang berhak menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah orang atau Badan Hukum Perdata yang kepentingannya dirugikan oleh akibat hukum dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, akan tetapi tidak menjelaskan secara rinci mengenai pengertian suatu kepentingan menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa pengadilan akan mempertimbangkan materi berkenaan dengan aspek kepentingan Penggugat dengan menggunakan pendekatan konsep berupa pendapat ahli (conceptual approach) ;-----

Menimbang, bahwa secara negasi dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada gugatan (*geen processual belang = geen rechtsingang*) oleh karenanya unsur kepentingan merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue* yaitu adanya kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa pengadilan sependapat terhadap uraian yang membahas mengenai perihal kepentingan sebagaimana pendapat Indroharto, S.H. yang diuraikan di dalam bukunya berjudul "Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, buku II, Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, halaman 37-39, penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta,1993, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan mengandung dua arti yaitu :-----

1. Kepentingan yang merujuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang mempunyai makna pada pokoknya bahwa adanya kepentingan merupakan suatu syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam rumusan suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antar orang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan TUN yang bersangkutan di lain pihak. Jadi dalam keadaan kongkritnya adanya suatu

Hal. 66 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



nilai yang harus dilindungi oleh hukum itu di satu pihak ditentukan oleh faktor factor :-----

A. Kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat ;-----

Kepentingan yang harus jelas dilindungi oleh Pengadilan itu baru ada, jika jelas ;-----

- Kepentingan itu jelas jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya Penggugatlah yang mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan, bukan mengenai kepentingan orang lain ;
- Kepentingan itu bersifat pribadi artinya Penggugat memiliki suatu kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain ;-----
- Kepentingan itu harus bersifat langsung artinya : yang terkena secara langsung adalah kepentingan itu sendiri, dan kepentingan tersebut bukan diperolehnya dari orang lain ;-----
- Kepentingan itu bersifat obyektif dapat ditentukan baik secara luas maupun intensitasnya, artinya untuk menentukan suatu kepentingan yang bersifat material maupun immaterial pada seorang Penggugat, maka perlu adanya kejelasan bahwa kepentingan itu tidak hanya bersemayam dalam alam kejiwaan subjektif dari Penggugat sendiri saja, tetapi harus diakui bersemayam pula dalam pendapat umum, selain itu kepentingan yang bersifat immaterial pun juga perlu dapat ditentukan bahwa ia melekat pada Penggugat sendiri, bersifat pribadi baginya dan dapat dianggap melekat secara langsung kepadanya;---

B. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ;-----

Seorang Penggugat itu harus dapat menunjukkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugatnya itu merugikan dirinya secara

Hal. 67 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung,tetapi dalam kenyataannya dapat saja terjadi bahwa sifat dari Keputusan Tata Usaha Negara itu sendiri adalah sedemikian rupa hingga bagi Penggugat tidak dapat menimbulkan akibat hukum dengan demikian sebenarnya kepentingannya tidak terkena oleh keputusan tersebut ;-----

2. Kepentingan Berproses, dalam arti tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan ;-----

Bahwa dalam menggunakan haknya untuk berproses itu dianggap ada maksudnya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan jawaban, replik, duplik, bukti surat maupun saksi dalam persidangan pengadilan menemukan fakta fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Akta Not.Vermeulen tanggal 21 Oktober 1953 Nomor 71. Turunan Perjanjian Jual Beli antara Tuan Willem Versluis selaku Kuasa dari Njonja Charlotte Wilhelmina Spier, dan kawan-kawan yang merupakan ahli waris Polack A.S.Wed.V.Spier dengan Tuan Tan Siau Tjong yang merupakan Kuasa dari Siau Tian Nio atas persil eigendom verpondeng 6368 terletak di kota Surabaya (bukti TII Intervensi -1) ;-----
2. Bahwa Willem Versluis selaku Kuasa dari Nyonya Charlotte Wilhelmina Spier, dan kawan-kawan memberikan kuasa kepada Nyonya Siau Tian Nio untuk melakukan segala perbuatan Penguasaan diatas persil eigendom nomer perpondeng 6368 terletak di dalam kota Surabaya setempat itu terkenal sebagai rumah dan pekarangan djalan Sumatera 111 dan 113 (bukti surat TII Intervensi-2) ;-----
3. Bahwa oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya dikeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Kelurahan Gubeng dengan dasar Konversi dari E.6368 yang terbit tanggal 11 Januari 1972 atas nama Siau Tian Nio, yang berdasarkan Surat pernyataan ganti

Hal. 68 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama dari Walikota Kepala Daerah Surabaya tanggal 20 Februari 1968 Nomor. 8456/Gt.Nm/Komad/1968/L menjadi Lestiani Soehartono (bukti surat T-1);-----

4. Bahwa pada tanggal 29 Juli 1997 dikeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kelurahan Gubeng, nama persil Jalan Sumatra 111-113, dengan dasar pemberian Hak berdasarkan Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 16 Desember 1989 Nomor 1030/550.1/35/1989 dan tanggal 29 Oktober 1993 Nomor 1143/HGB/PJ/35/1993 kepada Ny Lestiani Soehartono (bukti surat T-2) ;-----

5. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Bey Arifin dan Zainab berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 23 Juli 2007 yang diketahui oleh kelurahan Gubeng (bukti surat P-6);-----

6. Bahwa H. Bey Arifin telah membuat Surat Pernyataan tanggal 19 Maret 1987 bahwa tidak berkeberatan apabila diajukan sesuatu hak/Hak Guna Bangunan di jalan Sumatra 111 oleh Ny.Lestiani Soehartono (bukti surat T-5=TII Intervensi-3) ; -----

7. Bahwa Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 30 Nopember 1999 dengan suratnya Nomor 181.2/6776/402.01.04/1999 perihal Persetujuan Pencabutan SIP.No.K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atan nama Bey Arifin untuk rumah Jl.Sumatra Nomor 111 Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya (bukti TII Intervensi-4) ;-----

8. Bahwa Panitia Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya telah membuat Berita Acara tanggal 16 Oktober 1999 yang menyimpulkan pada pokoknya adalah bahwa :-----

- Bahwa rumah Jl. Sumatra Nomor 111 Surabaya adalah milik Ny,Lestiani Soehartono dan Hendrianto berdasarkan sertifikat Hak

Hal. 69 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 345 tanggal 29 Juli 1994 seluas 1093 M2 (menjadi satu dengan rumah Jl.sumatra No.111 dan rumah Jl.Sumatra Nomor 113 Surabaya ;-----

- Bahwa penghuni pemegang SIP No.K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atas rumah Jl.Sumatra adalah Bey Arifin, sampai meninggal dunia tahun 1995 tidak mengajukan permohonan penggantian SIP dan SIP tersebut tidak berlaku lagi serta selanjutnya sekarang rumah tersebut dihuni oleh sdr.Muhibudin (salah satu putra almarhum Bey Arifin) tanpa menggunakan SIP ;-----
- Bahwa sejak tahun 1997, penghuni sudah tidak membayar sewa kepada pemilik rumah ;-----

9. Bahwa Hendrijanto Soehartono, Ny Kumara Sari Soehartono, Indro Soehartono, Sinarijadi Soehartono yang sebagai ahli waris Ny Lestiani Soehartono pernah menggugat Muhibbudin Bey Arifin sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby yang telah di putus tanggal 21 Desember 2010 (bukti TII Intervensi-7), dengan amar sebagai berikut :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan bahwa Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kelurahan Gubeng beserta bangunan rumah batu yang berdiri diatasnya, gambar situasi tanggal 23 Mei 1994 No.5003/1994 luas tanah 1093 m2 (seribu sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya adalah milik sah dari Ny. Listiani Soehartono almarhumah yang jatuh menjadi milik anak anaknya sebagai ahli waris sah yakni : Fredy Soehartono (d/h Siauw Thwan Lien) dan Para Penggugat Hendrijanto Soehartono (d/h Siauw Thwan Hing), Ny. Kumara Sari Soehartono (d/h Siauw Bing

Hal. 70 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nio), Indro Suhartono (d/h Siau Thwan Ing), Sinarijadi Suhartano (d/h Siau Thwan Sien);-----

- Menyatakan tindakan Tergugat menguasai/mendiami rumah yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan No.345/Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya yang terletak di jl. Sumatra No.111 adalah tidak sah ;-----
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah dan rumah di jl.Sumatra No.111 Surabaya tersebut diatas, jika perlu dengan bantuan alat negara dan selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat ;-----
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.536.000 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;-----

10. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusan tanggal 19 Agustus 2011 dalam perkara Nomor 438/Pdt/2011/PT.Sby telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby (bukti TII Intervensi-8) dan selanjutnya oleh Mahkamah Agung dengan Register perkara Nomor 1051/K/Pdt/2012 tanggal 26 September 2012 telah menolak permohonan Kasasi Muhibbudin Bey Arifin (bukti TII Intervensi 9) ;-----

11. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dalam Penetapan Nomor 46/EKS/2013/PN.Sby.Jo Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby telah mengabulkan permohonan eksekusi dari Hendrijanto Soehartono (d/h Siau Thawn Hing) dkk. untuk memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan pengosongan rumah di atas tanah di jl Sumatra No 111 Surabaya (bukti T8=T II Intervensi-28, T II Intervensi 29) ;-----

12. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2016 dikeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00608 /Kel Gubeng atas nama Kumara Sari berdasarkan

Hal. 71 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan tanggal 01/03/2016 Nomor 261/HGB/BPN.35.80/2016 in casu objek sengketa (bukti surat T-3=T II Int-21);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta hukum dipersidangan menurut pengadilan kedudukan Para Penggugat yang menempati/pernah menempati rumah diatas tanah di jalan Sumatra Nomor 111 Surabaya adalah sebagai **penyewa** terbukti dengan adanya surat dari Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 30 Nopember 1999 dengan suratnya Nomor 181.2/6776/402.01.04/1999 perihal Persetujuan Pencabutan SIP.No.K.1181 tanggal 3 Juni 1958 atan nama Bey Arifin untuk rumah Jl.Sumatra Nomor 111 Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya dan Berita Acara Panitia Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 16 Oktober 1999 yang menyimpulkan bahwa rumah di jalan Sumatra Nomor 111 Surabaya adalah milik Ny.Lestiani Soehartono dan sedangkan Bey Arifin sebagai pemegang penyewa tidak lagi membayar sewa sejak tahun 1997; -----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas fakta hukum yang tidak terbantahkan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 21 Desember 2010, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 438/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2011 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051/K/Pdt/2012 tanggal 28 September 2012 yang menyatakan bahwa Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kelurahan Gubeng beserta bangunan rumah batu yang berdiri diatasnya, gambar situasi tanggal 23 Mei 1994 No.5003/1994 luas tanah 1093 m2 (seribu sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya adalah milik sah dari Ny. Listiani Soehartono almarhumah yang jatuh menjadi milik anak anaknya sebagai ahli waris sah yakni : Fredy Soehartono (d/h Siauw Thwan Lien) dan para Penggugat Hendrijanto Soehartono (d/h Siauw Thwan Hing), Ny.

Hal. 72 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kumara Sari Soehartono (d/h Siauw Bing Nio), Indro Suhartono (d/h Siauw Thwan Ing), Sinarijadi Suhartono (d/h Siauw Thwan Sien) ;-----

Menimbang, bahwa sertifikat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kelurahan Gubeng, tanggal 29 Juli 1997 atas nama Lestiani Soehartono, persil Jalan Sumatra 111-113 yang habis masa berlakunya (bukti surat T-3=T II Int-21) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor 287/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 21 Desember 2010, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 438/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 19 Agustus 2011 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051/K/Pdt/2012 tanggal 28 September 2012, bahwa Muhibbudin Bey Arifin mendalilkan sebagai ahli waris dari Bey Arifin, hal mana paralel dengan kedudukan Para Penggugat dalam perkara a quo yang mendalilkan sebagai ahli waris dari Bey Arifin, sehingga kedudukan Muhibbudin Bey Arifin dengan para Penggugat mempunyai kepentingan yang sama dalam rangka melindungi hak dan kepentingan Bey Arifin atas persil Jalan Sumatra 111-113 Surabaya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat hanya berkedudukan sebagai ahli waris dari Bey Arifin selaku penyewa dan tidak mempunyai hak kepemilikan terhadap tanah yang termuat dalam objek sengketa a quo sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dihubungkan dengan kriteria kriteria kepentingan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka pengadilan berpendapat bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk dapat mengajukan gugatan a quo ;-----

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya kepentingan Para Penggugat yang dirugikan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat tidak

Hal. 73 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak gugat (*persona standi in judicio*) terhadap objek sengketa aquo, sehingga terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan, beralasan hukum dinyatakan diterima;--

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan diterima maka terhadap dalil dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya tidak dipertimbangkan lagi ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan dinyatakan diterima, maka terhadap gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima dan selanjutnya terhadap pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak diterima maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa a-quo haruslah dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Hal. 74 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jjs Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan lain yang berkaitan;-----

MENGADILI:-----

DALAM EKSEPSI:-----

Menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 437.000,- (Empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) ;-----

Demikian Putusan ini diambil dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada Hari Senin tanggal 28 November 2016 oleh H. HARI SUGIHARTO,SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANNA LEONORA TEWERNUSSA,SH.MH dan MUHAMAD ILHAM,SH.MH masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 01 Desember 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh H. DWI RIYADI, SH.,M.Kn sebagai Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh

Hal. 75 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasa Hukumnya ;-----

Hakim Hakim Anggota ,

Hakim Ketua Majelis,

ANNA L. TEWERNUSSA, SH.MH..

H. HARI SUGIHARTO , S.H., M.H.

M. ILHAM, S.H., M.H,

Panitera Pengganti,

H. DWI RIYADI, SH.,M.Kn.

Perincian Biaya : -----

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp.	396.000,-
3. Redaksi putusan	Rp.	5.000,-
4. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
J u m l a h	Rp.	437.000.-

(Empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

Hal. 76 dari 76 hal. Putusan No. 92/G/2016/PTUN.SBY.