



PUTUSAN

Nomor 43/G/2019/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara: -----

MARWAN KUSTIONO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Galaxy Bumi Permai A – 3 No. 9, RT.001/RW. 009, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. NAEN SOERYONO, S.H., M.H. ; -----
2. JUNI HARIYANTO, S.H. ; -----
3. WAHYUDIONO, S.H. ; -----
4. WAHYU RIZKI KARTIKA ILAHI, S.H., M.H. ; -----
5. PRIMA PUSPA PRATIWI, S.H. ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada "NS LAW FIRM" beralamat di Jalan Klampis Semolo Timur XII Nomor 07, Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/ADV.NS/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya, -----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : -----

1. TEGUH SUNARYO, S.H., M.Si. -----
2. SUHARDONO, S.H., M.H. -----
3. BAMBANG AGUS SUJATMIKO-----
4. DUDUT MARIJONI-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, berkantor di Jl. Krembangan Barat No. 57 Surabaya,

Halaman 1 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKA/12.35.80-600/V/2019, tertanggal 7 Mei 2019, -----
Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

DAN -----

P.T. BANK SYARIAH MANDIRI, beralamat di Wisma Mandiri 1 lantai 2, Jl. MH

Thamrin No. 5, Jakarta Pusat ; -----

Dalam perkara ini diwakili oleh PUTU RAHWIDHIYASA, Warga Negara Indonesia, alamat Jalan Garuda II Kaveling 12, RT.006, RW.008, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, pekerjaan Direktur PT. Bank Syariah Mandiri, berdasarkan Akta Nomor : 45 tanggal 16 Maret 2018 Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Bank Syariah Mandiri ; -----

Yang dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada: -----
IRFAN LESMANA, selaku Legal Group Head PT. Bank Syariah Mandiri berdasarkan Surat Kuasa No. 20/167-KUA/DIR tanggal 24 September 2018, selanjutnya memberikan kuasa khusus kepada: -----

1. BAMBANG SULISTIONO, selaku Department Head pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
2. CECEP JATMIKA, selaku Analyst pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
3. SLAMET RAHARDJO, selaku Analyst pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
4. LIA SUCI RACHMAWATI, selaku Analyst pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
5. MARIO SATRIA WIJAYA, selaku Staff pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
6. SYAFIRA CITRA DELINA, selaku Staff pada Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
7. MOEGIYARTO SOERYO, selaku Department Head pada Wholesale Restructuring & Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
8. CAKRA CESAR MAARIFAT, selaku Team Leader pada Wholesale Restructuring & Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----

Halaman 2 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. FADIE HAMZAH, selaku Officer pada Wholesale Restructuring & Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri ; -----
10. WILMARTIN MANOPPO, selaku Legal Officer pada PT. Bank Syariah Mandiri Region V / Jawa 2 Surabaya ; -----
11. M. REZEKI APRILIYAN, selaku Legal Officer pada PT. Bank Syariah Mandiri Region V / Jawa 2 Surabaya ; -----
12. MOHAMAD RIZALDY, selaku Wholesale Collection Officer pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Surabaya Darmo ; -----
13. MUHAMMAD HAFIDZ ZAINUDDIN, selaku Wholesale Collection Officer pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Surabaya Jemur Handayani ; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 21/035-KUA/LGG tanggal 12 Juni 2019; -----

Selanjutnya disebut sebagai --- **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, tersebut ; -----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 43/PEN-DIS/2019/PTUN.SBY., tanggal 10 April 2019 tentang Lolos Dismissal; -----
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 43/PEN-MH/2019/PTUN.SBY., tanggal 10 April 2019 tentang, Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini; -----
3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-PP/2019/PTUN.SBY., tanggal 10 April 2019 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ; -----
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-HS/2019/PTUN.SBY., tanggal 28 Mei 2019 tentang Hari Persidangan; -----
5. Telah membaca Putusan Sela Perkara Nomor 43/G/2019/PTUN.SBY., tanggal 25 Juni 2019; -----
6. Telah membaca seluruh berkas perkara Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya dan mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa dipersidangan; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA:

Halaman 3 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 April 2019 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 9 April 2019 dengan register perkara Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY yang disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 28 Mei 2019 dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut : -----

I. OBYEK SENGKETA :

-----Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 / Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tgl. 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/Keputih/2017 Tgl. 27 September 2017, Luas 1000 M2 atas nama Marwan Kustiono ; -----

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN :

- Bahwa bermula Penggugat menerima relass panggilan sidang dari Pengadilan Agama Surabaya perkara Nomor 5221/Pdt.G/ 2018/ PA.Sby tertanggal 25 Oct 2018 yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Jakarta selaku Penggugat ; -----
- Bahwa setelah Penggugat mempelajari isi gugatan perkara Nomor 5221/Pdt.G/ 2018/ PA.Sby tertanggal 25 Oct 2018 tersebut, pada posita gugatan, khusus huruf B. Pokok Permasalahan, page 8 of 18 pada point 22 disebutkan: "*Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 /Keputih*"; -----
- Bahwa sebagaimana pula dijelaskan dalam posita gugatan PT. Bank Syariah Mandiri tersebut pada halaman 8 poin 22 disebutkan: Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/ Keputih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 29 November 2017; -----
- Bahwa karena Penggugat selaku pemegang hak SHGB 334/Kel. Keputih tidak pernah mengajukan pembaruan Sertipikatnya bahkan tidak pernah menandatangani berkas perpanjangan SHGB tersebut, maka guna memastikan kebenaran terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 /Keputih, Penggugat mengajukan permohonan untuk keperluan SKPT Informasi kepada Tergugat, yang kemudian mendapat jawaban dari Tergugat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor

Halaman 4 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



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

313/2019 tertanggal 13 Maret 2019, dimana Tergugat menerangkan bahwa : -----

1. Sebidang tanah terletak di : -----

Jalan : Jl. Galaxy Bumi Permai A 3 No. 9-----

RT/ RW : RT. 001. RW. 009-----

Kelurahan/ Desa : Keputih-----

Kecamatan : Sukolilo-----

Kota : Surabaya-----

Luas : 1.000 m2-----

Nomor Bidang : 12390904,04002-----

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran tanah yang ada pada kantor Pertanahan Kota Surabaya, bidang tanah tersebut sudah/ belum diterbitkan Sertipikat dengan:-----

Atas nama : Marwan Kustiono (Tanggal lahir 02/04/1970)-----

Nomor Hak : HGB No. 04060/ Kel. Keputih-----

Luas : 1.000 m2.-----

2. Catatan : Tgl. berakhirnya hak : 23/11/2037-----

Diktum Ketujuh : Setelah tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut diterbitkan, sepanjang Hutangnya pada PT. Bank Syariah Mandiri, berkedudukan di Jakarta Pusat belum dilunasi, agar dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di daftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.-----

- Bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 313/2019 tertanggal 13 Maret 2019, maka Obyek Sengketa baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 13 Maret 2019 ;-----
- Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 9 April 2019, oleh karenanya gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “ *Gugatan dapat diajukan hanya tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*”;-----

Halaman 5 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG

DIRUGIKAN:-----

Bahwa Penggugat selaku debitur PT. Bank Syariah Mandiri mengakui telah memiliki tagihan hutang kepada PT. Bank Syariah Mandiri dengan jaminan SHGB 334/Kelurahan Keputih atas sebidang tanah seluas 1.000 m² yang di atasnya berdiri bangunan terletak di Perumahan Galaxy Permai, Jl. Galaxy Bumi Permai A-3 No. 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya ;-----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak, karena hal ini jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo memenuhi syarat sebagaimana di atur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *“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 rehabilitasi”* ;-----

IV. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA:

Bahwa oleh karena Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Obyek Sengketa, maka hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : *“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan*



keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;-----

Bahwa oleh karena itu pula dalam perkara a quo, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*” jo. Pasal 50 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: “*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*”.-----

-

V. POSITA /ALASAN GUGATAN:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A-3 Nomor : 9, RT. 001/ RW. 009, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, dengan batas – batas tanah dan rumah sebagai berikut;-----

Sebelah timur : Rumah Galaxy Bumi Permai Blok A. 3 -----

Sebelah barat : Jalan Galaxy Bumi Permai Blok. 3-----

Sebelah utara : Tanah kosong Galaxy Bumi Permai Blok A.3 Nomor 10.-----

-

Sebelah selatan ; Tanah kosong Galaxy Bumi Permai Blok A. 3 Nomor 08. -----

Bahwa dasar kepemilikan tanah dan bangunan Pengggat tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334 / Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat 25-4-1996, Gambar Situasi Nomor 1255, Tgl. 07-02-1996, Luas 1000 m2 atas nama Marwan Kustiono;-----

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat tersebut sesuai Gambar Situasi Nomor 1255, Tgl. 07-02-1996, lamanya hak berlaku 20 (dua puluh) tahun, berakhirnya hak tanggal 22-08-2013;-----



2. Bahwa Penggugat menjadi terkejut manakalah diketahui Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334 / Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat 25-4-1996, Gambar Situasi Nomor 1255, Tgl. 07-02-1996, Luas 1000 M2 atas nama Marwan Kustiono yang menjadi jaminan hutang di PT. Bank Syariah Mandiri Tbk. tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat telah berubah menjadi Obyek Sengketa;-
3. Bahwa sebagaimana posita poin 2 diatas, keterkejutan Penggugat adalah bermula ketika Penggugat menerima relass panggilan sidang dari Pengadilan Agama Surabaya perkara Nomor 5221/Pdt.G/ 2018/ PA.Sby tertanggal 25 Oct 2018 yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Jakarta selaku Penggugat;-----
4. Bahwa setelah Penggugat mempelajari isi gugatan perkara Nomor 5221/Pdt.G/ 2018/ PA.Sby tertanggal 25 Oct 2018 tersebut, pada posita gugatan, khusus huruf B. Pokok Permasalahan, page 8 of 18 pada point 22 disebutkan : *"Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 /Keputih";-----*
5. Bahwa sebagaimana pula dijelaskan dalam posita gugatan PT. Bank Syariah Mandiri tersebut pada halaman 8 poin 22 disebutkan: *"Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/ Keputih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 29 Nopember 2017";-----*
6. Bahwa karena Penggugat selaku Pemegang Hak SHGB 334/Kel. Keputih tidak pernah mengajukan pembaruan Sertipikatnya bahkan tidak pernah menandatangani berkas perpanjangan SHGB tersebut, maka guna memastikan kebenaran terbitnya Obyek Sengketa, Penggugat mengajukan permohonan untuk keperluan SKPT Informasi kepada Tergugat, yang kemudian mendapat jawaban dari Tergugat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 313/2019 tertanggal 13 Maret 2019, dimana Tergugat menerangkan bahwa:-----
 1. Sebidang tanah terletak di:-----

Jalan	: Jl. Galaxy Bumi Permai A 3 No. 9-----
RT/ RW	: RT. 001. RW. 009-----
Kelurahan/ Desa	: Keputih-----
Kecamatan	: Sukolilo-----
Kota	: Surabaya-----

Halaman 8 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas : 1.000 m2-----

Nomor Bidang : 12390904,04002-----

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran tanah yang ada pada kantor
Pertanahan Kota Surabaya, bidang tanah tersebut sudah/belum
diterbitkan Sertipikat dengan :-----

Atas nama : Marwan Kustiono (Tanggal lahir 02/04/1970)---

Nomor Hak : HGB No. 04060/ Kel. Keputih-----

Luas : 1.000 m2.-----

2. Catatan : Tgl. berakhirnya hak : 23/11/2037-----

Diktum Ketujuh : Setelah tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak
Guna Bangunan atas tanah tersebut
diterbitkan, sepanjang Hutangnya pada PT.
Bank Syariah Mandiri, berkedudukan di
Jakarta Pusat belum dilunasi, agar dibuatkan
Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru
yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di daftarkan
di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.-----

7. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40
Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak
Pakai Atas Tanah, BAB I, Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat 6 nya
disebutkan : *"Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu
berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam
pemberian hak tersebut"* ;-----

Di dalam Pasal 1 ayat 7 nya disebutkan: *"Pembaruan hak adalah
pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah
dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak
Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis"* ;--

Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40
Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak
Pakai Atas Tanah, BAB III Pemberian Hak Guna Bangunan, Bagian
Keempat, Jangka Waktu Hak Guna Bangunan, Pasal 25 ayat (1): *"Hak
Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk
jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk
jangka waktu paling lama dua puluh tahun"* ;-----

Di dalam Pasal 25 ayat (2): *"sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan
dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir,*

Halaman 9 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama”;-----
8. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas Dan Tujuan, Pasal 3 disebutkan: “Pendaftaran tanah bertujuan :-----
- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;-----
 - b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;-----
 - c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;-----
9. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, BAB III Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bagian Kesatu Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 6 ayat (1) disebutkan : “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Per-aturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.-----
- Didalam Pasal 6 ayat (2) disebutkan pula: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan per-undangan-undangan yang bersangkutan”; -----
10. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 11 disebutkan : “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.”;-----

Halaman 10 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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)



11. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 12 ayat (2) nya disebutkan : “ *Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :---*
a. *pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;-----*
b. *pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;-----*
12. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam posita gugatan perkara Nomor 5221/Pdt.G/ 2018/ PA.Sby tertanggal 25 Oct 2018 yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Jakarta selaku Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya pada halaman 6 poin 17 disebutkan : “*Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan Tergugat II atas persetujuan Tergugat III selaku istri Tergugat II tercantum dalam Pasal 8 Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012 yang berbunyi : -----*
-----PASAL 8-----
-----JAMINAN-----
Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada Bank sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, sbb :

- c. *Tanah dan bangunan rumah di Perum Galaxy Bumi Permai Blok A3 Nomor 9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya seluas 1.000 m2 dengan SHGB No. 334 a.n. Tergugat II...-----*
18. Bahwa atas jaminan yang telah diberikan Tergugat II atas persetujuan Tergugat III selaku istri Tergugat II telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012 tanggal 05 Juli 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.”;-----
13. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam posita gugatan PT. Bank Syariah Mandiri tersebut pada halaman 8 poin 22 disebutkan : “*Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/ Keputih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 29 Nopember 2017 “;-----*



14. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, BAB V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kesatu, Umum, Pasal 36 ayat (1) disebutkan: *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar"*.-----

Di dalam Pasal 36 ayat (2) nya disebutkan: *"Pemegang Hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan "*.-----

15. Bahwa sebagaimana posita gugatan aquo poin 13 diatas, SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih telah dilakukan pembaruan oleh PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Nopember 2017, bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan pembaruan atau perpanjangan ataupun menandatangani berkas apapun terkait dengan pembaruan atau perpanjangan SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih yang sekarang menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih;-----

16. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan pengukuran atau melakukan pemeriksaan data fisik terhadap obyek tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih yang sekarang menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih ;-----

17. Bahwa sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan Obyek Sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku Pemegang Hak, adalah jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 7 dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah nya disebutkan: *"Pembaruan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis"*-----

Di dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanahnya: *"sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)*



berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama”;-----

Bahwa incasu jika Pasal 1 ayat 7 dan Pasal 25 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, dikaitkan dengan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana Tergugat selaku pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa yang seharusnya melibatkan Penggugat selaku Pemegang Hak Atas tanahnya SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih yang sudah berakhir masa berlakunya untuk dilakukan pembaruan menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat. Tergugat justru melibatkan pihak lain yang tidak mempunyai dasar hukum sesuai ketentuan – ketentuan tersebut diatas untuk penerbitan Obyek Sengketa yang asal mulanya dari SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Penggugat guna kepentingan PT. Bank Syariah Mandiri;-----

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut nyata terbukti, alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “ *alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku* “. Maka oleh karena itu Obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

19. Bahwa sebagaimana Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas dan Tujuan disebutkan bahwa *Pendaftaran tanah bertujuan :*
- a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar, dst nya ;-----*



Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tersebut dijelaskan : *"Tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA"*.-----

20. Bahwa incasu Tergugat selaku pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa yang seharusnya melibatkan Penggugat selaku Pemegang Hak Atas tanahnya SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih yang sudah berakhir masa berlakunya untuk dilakukan pembaruan menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat. Tergugat justru melibatkan pihak lain yang tidak mempunyai hak untuk melakukan pembaruan hak atas tanahnya tersebut, oleh karena itu tindakan Tergugat yang demikian jelas-jelas juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni asas Kepastian Hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 dan penjelasannya dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas Dan Tujuan; -----

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo juga telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 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 asas-asas umum pemerintahan yang baik"*. Maka oleh karena itu Obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah;-----

22. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PETITUM:-----

-

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----



2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 / Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tgl. 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/Keputih/2017 Tgl. 27 September 2017 , Luas 1000 m2 atas nama Marwan Kustiono ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 / Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tgl. 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/Keputih/2017 Tgl. 27 September 2017, Luas 1000 M2 atas nama Marwan Kustiono;-----
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 11 Juni 2019 pada Persidangan yang terbuka untuk umum tanggal 18 Juni 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI-----

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 waktusebagaimana 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, yang menurut pengakuan Penggugat baru mengetahui terhadap tanah a quo telah terbit Perpanjangan Sertipikat, 13 Maret 2019 pada saat mendapat Jawaban dari Tergugat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, inilah bentuk ketidak cermatan Penggugat padahal seperti yang diakui sendiri oleh Penggugat pada surat gugatan pada halaman 2 dan 3 poin II romawi “Bahwa setelah Penggugat mempelajari isi gugatan perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby tertanggal 25 Oktober 2018 dan seterusnya...
Bahwa terhadap SHGB 334/Kel Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaruan sebagaimana Sertipikat Hak Guna

Halaman 15 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 04060/Keputih "; Penggugat dapat menceritakan dengan jelas proses perpanjangan penerbitan sertifikat a quo, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

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 tidak benar hanya mengada ada dan disangkal dengan keras posita gugatannya halaman 4 romawi III s/d halaman 12 poin 21 yang pada intinya semua tindakan Tergugat sudah sesuai dengan " Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah " yang telah diatur pada :-----

Pasal 8 -----

Ayat-----

- (1). Pemberian Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.-----
- (2). Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan.....-----

Pasal 18 -----

Ayat (4) -----

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.-----

4. Bahwa Tergugat menolak dalil dalil Penggugat pada Penerbitan Perpanjangan Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 334/Kelurahan Keputih menjadi Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih yang Terbit tanggal, 29 Nopember 2017, Surat Ukur Tanggal, 27-09-2017 No.

Halaman 16 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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

1663/KEPUTIH/2017 Luas. 1000m2, atas Nama Marwan Kustiono telah bersesuaian dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu:---

a. 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 dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam hal ini Tindakan Tergugat yang menerbitkan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 334/Kelurahan Keputih menjadi Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih yang Terbit tanggal, 29 Nopember 2017, Surat Ukur Tanggal, 27-09-2017 No. 1663/KEPUTIH/2017 Luas. 1000m2, atas nama Marwan Kustiono, sudah bersesuaian dengan aspek yuridis formal maupun prosedur administrasi yang baik dan teratur. Sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan yang melanggar Asas Kepastian Hukum.-----

5. 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 :-----

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 pencatatan Perpanjangan bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 334/Kelurahan Keputih menjadi Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih yang Terbit tanggal, 29 Nopember 2017, Surat Ukur Tanggal, 27-09-2017 No. 1663/KEPUTIH/2017 Luas. 1000m2, atas nama Marwan Kustiono.-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Halaman 17 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan dalam Suratnya tertanggal 13 Juni 2019, yang diterima melalui Surat Masuk di Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 14 Juni 2019 dan diteruskan kepada Majelis Hakim pada tanggal 14 Juni 2019;-----

Bahwa terhadap permohonan Tergugat II Intervensi tersebut, telah disikapi oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela yang dibacakan pada persidangan tanggal 25 Juni 2019;-----

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 9 Juli 2019 pada Persidangan yang terbuka untuk umum tanggal 9 Juli 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

A.DALAM EKSEPSI -----

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat II Intervensi mengakuinya secara tegas.-----

I. EKSEPSI DALUARSA -----

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah daluwarsa, karena fakta hukumnya Penggugat mengetahui telah terbitnya SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Kel. Keputih. -----
2. Bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat, karena Tergugat II Intervensi telah membaca dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana dalam surat gugatan dalam perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY yang terdaftar dalam registrasi tanggal 25 Oktober 2018.-----
3. Bahwa dalam surat gugatan Tergugat II Intervensi Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY pada butir 22 disebutkan bahwa :-----
Bahwa terhadap SHGB Nomor 334/Kel.Keputih yang telah jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaharuan sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Nopember 2017.-----
4. Bahwa Penggugat telah mengetahui dan memahami surat gugatan dimaksud, terbukti Penggugat telah menunjuk Kuasa Hukumnya yaitu Wahyudiono, SH dan Agus Sanianto. SH untuk mewakili Penggugat

Halaman 18 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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)



dalam menghadapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.

5. Bahwa Penggugat telah mengetahui, membaca dan menyadari adanya SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat, karena Tergugat II Intervensi juga telah menunjukkan adanya asli SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai bukti P-12 sebagaimana disebutkan salinan putusan perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY.-----
6. Bahwa hal tersebut sejalan dengan pengakuan Penggugat pada butir II mengenai tenggang waktu gugatan halaman 2 dan 3 surat gugatan yang menyatakan bahwa :-----
*Bahwa setelah Penggugat mempelajari isi gugatan perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY. tanggal 25 Oktober 2018 tersebut, pada posita gugatan, khususnya huruf B Pokok Permasalahan, page 8 of 18 pada point 22 disebutkan bahwa : -----
"Bahwa terhadap SHGB 334/Kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaharuan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih.-----
"Bahwa sebagaimana pula dijelaskan dalam posita gugatan PT Bank Syariah Mandiri tersebut pada halaman 8 point 22 disebutkan :
Bahwa terhadap SHGB Nomor 334/kel. Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaharuan sebagaimana SHGB Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 29 Nopember 2017.-----*
7. Bahwa walaupun Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Kel. Keputih, Penggugat tidak mengajukan gugatan dalam batas waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tanggal 29 Desember 1986 yaitu dalam waktu 90 hari sejak diketahui adanya SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Kel. Keputih. Dalam hal ini sejak menerima surat gugatan yang diajukan dalam perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY yang terdaftar dalam registrasi tanggal 25 Oktober 2018.-----

Halaman 19 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



8. Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 313/2019 tanggal 13 Maret 2019 yang diterbitkan oleh Tergugat tidak dapat dipakai sebagai alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena fakta hukumnya Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan SHM Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Tergugat sejak saat Penggugat menerima surat gugatan dan mengikuti persidangan dalam perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY.-----
9. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, jelaslah bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, karena Penggugat baru mengajukan gugatan perkara a quo tanggal 9 April 2019, padahal Penggugat sudah mengetahui adanya penerbitan SHM Nomor 04060/Keputih yang merupakan pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Kel. Keputih sejak Penggugat menerima surat gugatan dan menghadiri persidangan dalam perkara Nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY.-----
10. Bahwa atas dasar ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jelaslah bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa. Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi mohon kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.-----

B. DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi dalam eksepsi tersebut diatas, harus telah dinyatakan pada bagian Dalam Pokok Perkara dan dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara. Selanjutnya Tergugat II Intervensi menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat II Intervensi mengakui secara tegas.-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak posita / alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada butir 2, 15 sampai butir 21 dengan alasan sebagai berikut:-----
- a. Bahwa Tergugat II Intervensi telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT Dimitra Jaya Abadi sesuai dengan akad – akad sebagai berikut :-----

Halaman 20 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP-3) tanggal 16 Maret 2012 -----
- Akad Qard Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Qard Nomor 30), --
- Akad Pembiayaan Hawalah (Pembiayaan Pengalihan Utang) Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Hawalah Nomor 31)-----
- Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32) -----
- Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) atas nama PT Dimitra Jaya Abadi Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Line Facility Nomor 33).-----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/012/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.12). -----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.13) -----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/015/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.15).-----

- b. Bahwa berkaitan dengan fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh PT Dimitra Jaya Abadi dari Tergugat II Intervensi, PT Dimitra Jaya Abadi menyerahkan jaminan atau agunan kepada Tergugat II Intervensi antara lain berupa SHGB Nomor 334/Keputih, yang terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur tercatat atas nama Marwan Kustiono (Penggugat). SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono yang diterbitkan oleh Tergugat jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2013. -----
- c. Bahwa Penggugat berkewajiban untuk melakukan melakukan perpanjangan jangka waktu atas SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono, namun Penggugat tidak memiliki itikad baik

Halaman 21 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



untuk melaksanakan kewajiban dimaksud, padahal Tergugat II Intervensi telah berkali – kali untuk mengingatkan Penggugat untuk melaksanakan kewajiban dimaksud, namun tidak pernah dilaksanakan.-----

- d. Bahwa penyerahan agunan berupa SHGB Nomor 334/Keputih untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang diterima oleh PT Dimitra Jaya Abadi dari Tergugat II Intervensi telah tercantum dalam akad pembiayaan sebagai berikut :-----

- Pasal 2 ayat (3) Akad Qard Nomor 30-----
- Pasal 9 Akad Hawalah Nomor 31-----
- Pasal 7 Akad Line Facility Nomor 33-----
- Pasal 8 Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32
- Pasal 7 Akad Line Facility Nomor 33-----
- Pasal 8 Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.13-----
- Pasal 8 Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.12-----
- Pasal 8 Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.15-----

- e. Bahwa Tergugat II Intervensi telah melakukan pengikatan jaminan fasilitas pembiayaan yang diterima oleh PT Dimitra Jaya Abadi berupa SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono seluas 1.000 m² terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Kenjeran, kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012 yang diterbitkan oleh Tergugat.-----

- f. Bahwa dalam perjalanannya PT Dimitra Jaya Abadi tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan tertib sesuai surat promes yang telah ditandatangani para pengurusnya Oleh karenanya Tergugat II Intervensi memberikan surat – surat peringatan kepada PT Dimitra Jaya Abadi sebagai berikut :-----

- 1) Surat No.15/711-3/CRD tanggal 23-07-2013 mengenai Surat Peringatan I -----
- 2) Surat No.15/745-3/CRD tanggal 30-07-2013 mengenai Surat Peringatan II -----



3) Surat No.15/890-3/CRD tanggal 15-08-2013 mengenai Surat Peringatan III.-----

g. Bahwa atas dasar surat peringatan tersebut terbukti bahwa PT Dimitra Jaya Abadi telah cidera janji kepada Tergugat II Intervensi, karena PT Dimitra Jaya Abadi tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan seluruh kewajiban kepada Tergugat II Intervensi, sementara itu jangka waktu pembayaran kewajiban pelunasan kewajiban pembiayaan telah jatuh tempo.-----

h. Bahwa sampai dengan tanggal 28 Februari 2018, PT Dimitra Jaya Abadi memiliki kewajiban fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 20.736.791.152.51, dengan perincian sebagai berikut :-----

- Kewajiban pokok sebesar Rp. 18.353.247.409,27-----
- Kewajiban penalty sebesar Rp. 2.383.543.743,24-----

i. Bahwa dalam perjalanannya Sertipikat HGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono telah hilang, untuk melaksanakan haknya selaku Kreditur atas PT Dimitra Jaya Abadi dan memperoleh kepastian pembayaran atas pelunasan kewajiban fasilitas pembiayaan dari PT Dimitra Jaya Abadi, Tergugat II Intervensi meminta bantuan Notaris Yatiningsih, SH untuk mengurus pembaharuan SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono di Kantor Pertanahan Kotamadya Suarabaya II dengan pertimbangan bahwa SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono tersebut sampai dengan saat ini masih merupakan jaminan fasilitas pembiayaan PT Dimitra Jaya Abadi di Tergugat II Intervensi berdasarkan akad pembiayaan sebagai berikut :-----

- Surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP-3) tanggal 16 Maret 2012 -----
- Akad Qard Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Qard Nomor 30), --
- Akad Pembiayaan Hawalah (Pembiayaan Pengalihan Utang) Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad Hawalah Nomor 31)-----
- Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH

Halaman 23 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



(selanjutnya disebut Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32) -----

- Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) atas nama PT Dimitra Jaya Abadi Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat notaris Hendra Wismal, SH (selanjutnya disebut Akad *Line Facility* Nomor 33).-----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/012/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.12). -----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.13) -----
- Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.14/015/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 (selanjutnya disebut Akad Pembiayaan al-Musyarakah No.15).-----

j. Bahwa walaupun SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono tersebut telah jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2013, namun hutang piutang antara Tergugat II Intervensi dan PT Dimitra Jaya Abadi tidak menjadi hilang, sepanjang PT Dimitra Jaya Abadi tidak melunasi seluruh kewajiban pembiayaan kepada Tergugat II Intervensi.-----

k. Bahwa dengan demikian semua akad pembiayaan yang menjadi dasar hukum pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat II Intervensi kepada PT Dimitra Jaya Abadi tetap berlaku mengikat dan tidak batal demi hukum. Sesuai dengan penjelasan Tergugat II Intervensi di atas bahwa PT Dimitra Jaya Abadi menyerahkan agunan berupa SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono sebagai jaminan fasilitas pembiayaan PT Dimitra Jaya Abad berdasarkan akad pembiayaan sebagai berikut :-----

- Pasal 2 ayat (3) Akad Qard Nomor 30-----
- Pasal 9 Akad Hawalah Nomor 31-----
- Pasal 7 Akad *Line Facility* Nomor 33-----
- Pasal 8 Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32



-	Pasal		Akad	Line	Facility	Nomor
	33	-----				
-	Pasal	8	Akad	Pembiayaan	al-Musyarakah	
	No.13	-----				
-	Pasal	8	Akad	Pembiayaan	al-Musyarakah	
	No.12	-----				
-	Pasal	8	Akad	Pembiayaan	al-Musyarakah	
	No.15	-----				

- I. Bahwa dengan demikian atas dasar pertimbangan hukum di atas, Tergugat II Intervensi berhak untuk meminta bantuan Notaris Yatiningsih, SH untuk mengurus pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya II. -----
- m. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa untuk SHGB yang jangka waktunya berakhir, Tergugat II Intervensi berhak untuk mengajukan pembaharuan SHGB di atas tanah yang sama.-----
- n. Bahwa untuk keperluan pembaharuan SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono di Kantor Pertanahan Kotamadya Suarabaya II, Notaris Yatiningsih, SH berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Tergugat II Intervensi telah melakukan proses pembaharuan SHGB Nomor 334/Keputih atas nama Marwan Kustiono dengan membuat laporan kehilangan kepada Polres Kota Besar Surabaya sesuai dengan Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor SKTLK/B/2785/VII/2017/SKPT/RESTABES SBY tanggal 4 Juli 2017 dan Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor SKTLK/B/4095/X/2017/SKPT/RESTABES SBY tanggal 3 Oktober 2017.-----
- o. Bahwa berkaitan dengan itu, Tergugat melalui harian Memorandum pada tanggal 23 Oktober 2017 telah menyampaikan pengumuman Nomor 1990/300-35.80/X/2017 tanggal 18 Oktober 2017 atas hilangnya SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono.-----
- p. Bahwa untuk keperluan pembaharuan atas SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono, Tergugat II

Halaman 25 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Intervensi telah melengkapi antara lain Surat Pernyataan tanggal 22 Nopember 2017 mengenai status tanah tersebut tidak dalam sengketa dan penguasaan atas tanah tersebut oleh Tergugat II Intervensi.-----

- q. Bahwa dengan demikian, walaupun jangka waktu SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono berakhir, mengingat SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono berstatus sebagai agunan fasilitas pembiayaan atas dasar akad – akad pembiayaan yang masih berlaku, untuk keperluan pembaharuan SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih, Tergugat II Intervensi berhak menugaskan Notaris Yatiningsih, SH untuk melakukan pembaharuan SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono melalui Tergugat, tanpa meminta persetujuan dahulu kepada Penggugat.-----
- r. Bahwa menindaklanjuti permintaan Tergugat II Intervensi, Tergugat telah melakukan pemeriksaan oleh Petugas Konstatasi Tergugat yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 2398/2017.-----
- s. Bahwa atas dasar permohonan pembaharuan hak yang diajukan oleh Notaris Yatingsih, SH, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kota Surabaya II Nomor 364/HGB/BPN.35.80-/2017 tanggal 22 Nopember 2017, Tergugat menerbitkan SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono.-----
- t. Bahwa Penggugat tidak kehilangan haknya terhadap SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono, mengingat SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih masih atas nama Marwan Kustiono (Penggugat). Justru menjadi pertanyaan bagi Tergugat II Intervensi dimana letak kerugian dari Penggugat dalam perkara a quo, karena tanah dan bangunan yang di atas tanah SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Marwan Kustiono tetap dimiliki oleh Penggugat berdasarkan SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih masih atas nama Marwan Kustiono.-----
- u. Bahwa apabila Tergugat II Intervensi melakukan gugatan kepada Penggugat dan meletakkan sita jaminan terhadap SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih masih atas nama Marwan Kustiono dalam perkara nomor 5221/PDT.G/2018/PA.SBY adalah merupakan

Halaman 26 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



konsekuensi hukum yang harus dihadapi oleh Penggugat selaku penjamin atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat II Intervensi kepada PT Dimitra Jaya Abadi, karena jangka waktu pelunasan kewajiban pembiayaannya telah jatuh tempo.-----

- v. Bahwa berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Tergugat II Intervensi wajib memiliki keyakinan terhadap debitur in casu PT Dimitra Jaya Abadi akan melunasi seluruh kewajiban pada waktunya. Untuk itu Tergugat II Intervensi wajib memastikan bahwa debitur memiliki agunan yang akan menjadi sumber pelunasan pembayaran.-
- w. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas maka proses penerbitan SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan asas umum pemeritahan yang baik.-----
- x. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas maka Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih agar dinyatakan batal atau tidak sah. -----

Maka : Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 43/G/2019/PTUN.SBY. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :-----

- Dalam Eksepsi -----
- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.-----
 - Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.-----
- Dalam Pokok Perkara -----
- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya-----
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.-----

Bahwa atas jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya masing-masing tertanggal 16 Juli 2019 dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 23 Juli 2019, yang semuanya termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 6 sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 334/Kel. Keputih, tanggal 25 April 1996, Gambar Situasi No. 1255, tanggal 07-02-1996 luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono;-----
2. Bukti P – 2 : Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Hukum PT. Bank Syariah Mandiri Nomor: 116/S&P/X/2018, tertanggal 25 Oktober 2018, Perihal: Gugatan Wanprestasi perkara Nomor: 5221/Pdt.G/18/PA.Sby tanggal 25 Oktober 2018 antara PT. Bank Syariah Mandiri selaku Penggugat terhadap 1. PT. Dimitra Jaya Abadi sebagai Tergugat I, 2. Tuan Marwan Kustiono sebagai Tergugat II, 3. Nyonya Tan Megawati Feni sebagai Tergugat III ; -----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Hukum PT. Bank Syariah Mandiri Nomor: 052/S&P/III/2019, tanggal 06 Maret 2019, Perihal: Daftar Bukti Penggugat dalam Perkara Nomor: 5221/Pdt.G/18/PA.Sby tanggal 25 Oktober 2018 ; -----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 313/2019, tanggal 13 Maret 2019;-----
-
5. Bukti P – 5 : Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;

Bahwa selain surat-surat bukti, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama **Dr. URIP SANTOSO, S.H., M.H.**, pada pokoknya memberikan keterangan dan pendapat sesuai dengan keilmuan yang dimilikinya di bawah sumpah di persidangan, sebagai berikut: -----

Halaman 28 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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 pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya itu pengertian Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa berdasarkan asal tanahnya ada tiga macam Hak Guna Bangunan:-
 - Hak Guna Bangunan asal Tanah Negara, -----
 - Hak Guna Bangunan asal Hak pengolahan -----
 - hak atas tanah hak milik;-----
- Bahwa jangka waktu HGB diatas tanah negara dan HGB diatas hak pengelolaan, untuk pertama kali paling lama 30 tahun dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui diperbarui paling lama 30 tahun. Sedangkan HGB diatas hak milik jangka waktunya adalah paling lama 30 tahun tidak ada perpanjangan tetapi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak HGB nya dapat diperbarui atas dasar kesepakatan kedua belah pihak dalam jangka waktu paling lama 30 tahun;-----
- Bahwa di PP 40 tahun 2006 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah itu diatur bahwa jangka waktu HGU, HGB dan hak pakai itu adalah untuk pertama kali. Kemudian kalau habis dapat diperpanjang jangka waktunya kalau habis dapat diperbarui jangka waktunya. Jadi ada 3 macam jangka waktu untuk pertama kali, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak;-----
- Bahwa Hak Guna Bangunan itu dapat hapus antara lain karena jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang;-----
- Bahwa kalau HGB di atas tanah negara berakhir dan tidak diperpanjang maka hukumnya HGB nya itu hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kalau HGB diatas HPL yang jangka waktunya berakhir dan tidak perpanjang maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Kalau HGB diatas tanah hak milik yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik;-----
- Bahwa apabila HGB berakhir dan tidak diperpanjang maka tidak dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya karena sudah berakhir. Jadi perpanjangan itu dilakukan kalau HGB nya belum berakhir. Demikian pula karena itu dilakukan kalau jangka waktunya itu belum berakhir masih akan berakhir;-----

Halaman 29 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



- Bahwa sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, itu yang berwenang. Bisa oleh Kasie dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat masal;-----
- Bahwa kalau pendaftaran tanah sifatnya individual sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa apabila sertifikat itu hilang maka menurut pasal 57 dan pasal 60 PP 24 tahun 1997 itu diterbitkan sertifikat pengganti bukan sertifikat baru, itu ada di dalam pasal 57 dan pasal 59 khusus untuk penerbitan sertifikat pengganti karena hilang itu harus ada laporan kepolisian harus ada pernyataan dari yang bersangkutan dan iklan di media cetak selama 30 hari jadi kalau sertifikat hilang maka diterbitkan sertifikat pengganti. Bukan Sertikat baru;-----
- Bahwa dalam proses penggantian sertifikat yang hilang lalu diganti dengan sertifikat yang baru atau mungkin dengan adanya pembaharuan sertifikat dalam Pasal 59 ayat 1 PP 27 tahun 1997 itu ada pernyataan sumpah oleh yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk;---
- Bahwa keabsahan sertifikat yang diperbarui tanpa ada pengganti sertifikat yang pernah hilang menurut Ahli kalau sertifikat itu hilang maka diterbitkan sertifikat pengganti. Kalau diterbitkan yang baru itu tidak sah. Karena keabsahan sebuah keputusan itu harus memenuhi tiga unsur: Kewenangan, Substansi, Prosedur. Kalau ada cacat kewenangan cacat substansi cacat prosedur maka berakibat keputusan menjadi tidak sah termasuk sertifikat yang baru itu tidak sah. Ini merupakan suatu lompatan langsung dari yang lama ke yang baru padahal disebabkan oleh satu kejadian hilang;-----
- Bahwa yang dilakukan oleh Kantor BPN terhadap sertifikat hilang langsung tidak ada pengganti tetapi langsung pembaruan kemudian tidak pernah ada sumpah kepada pemegang hak di dalam memperbarui suatu sertifikat menurut Ahli ada cacat substansi. Artinya bahwa pemilik pertama tidak disumpah oleh Kantor Pertanahan. Itu juga bisa menjadi cacat prosedur karena ada tahapan yang dilewati dalam penerbitan sertifikat pengganti;----
- Bahwa Pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997 itu mengarah kepada sertifikat sebagai surat yang bersifat mutlak. Syaratnya:-----
 - sertifikat itu diterbitkan secara sah artinya tidak ada cacat kewenangan cacat substansi cacat prosedur.-----
 - tanah dikuasai secara nyata, dikuasai secara fisik oleh pemilik sertifikat.
 - tanah dikuasai dengan itikad baik.-----
 - tidak ada keberatan atau gugatan dari pihak lain. -----



- selama 5 tahun tidak ada yang mengajukan gugatan kepada Badan Peradilan atau tidak mengajukan keberatan kepada pihak BPN.-----

Dari kelima itu sifat akumulatif bukan fakultatif. Pasal 32 ayat 2 itu tidak mutlak. Karena masih bisa digugat ke pengadilan. Baik ke PTUN maupun ke Pengadilan Negeri. Sifat sengketa, apakah itu sengketa Tata Usaha Negara apakah sengketa keperdataan. Jadi pihak yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat itu masih dapat menggugat walaupun sertifikat sudah lebih dari 5 tahun. Sertifikat itu kalau ke PTUN, ada hal yang menjadi Sengketa Tata Usaha Negara dapat diajukan gugatan ke PN gugatan keperdataan;-----

- Bahwa apabila terdapat cacat kewenangan itu tidak sah keputusan itu. Demikian juga kalau ada cacat prosedur atau cacat substansi. Menurut Ahli itu tidak kumulatif bisa-bisa fakultatif, bisa cacat prosedur atau cacat substansi, cacat prosedur akibat menjadi tidak sah sebuah sertifikat. Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Pengadilan berwenang untuk mencatat tidak sah atau batal sebuah sertifikat yang berwenang adalah Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk;-----
- Bahwa pembaharuan sertifikat itu adalah SHGBnya masih berlaku setelah perpanjangan jangka waktunya akan berakhir kalau HGB nya itu mati itu kan pembaharuan tapi mengurus kembali HGB nya. Jadi kalau HGBnya mati maka itu menjadi bekas tanah Hak Guna Bangunan. Kalau HGB nya itu berasal dari negara, maka menjadi HGB bekas Hak Guna bangunan. Bukan pembaharuan hak tetapi HGB baru. Bahwa HGB itu pertama kali perpanjangan dan pembaharuan jadi kalau mati itu bukan pembaruan tapi HGB baru;-----
- Bahwa yang berhak adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan. Yang melakukan adalah pemegang Hak Guna Bangunan. Kalau yang menghilangkan pemegang haknya, yang bersangkutan yang melaporkan atas sepengetahuan dari pemegang hak;-----
- Bahwa walaupun haknya hapus itu tetap diberikan sertifikat pengganti. Karena faktor penyebabnya adalah karena hilang menurut Pasal 57, 69 PP 24 tahun 1997 itu diterbitkan sertifikat pengganti bukan sertifikat baru. Setelah terbit sertifikat pengganti baru kemudian diuruskan sertifikat.-----
- Bahwa Ahli belum pernah menemukan satu dasar hukum yang mengatur bahwa langsung diterbitkan sertifikat baru walaupun sertifikat hilang dan HGBnya sudah mati. Ahli berbicara pada pasal 57 dan 59 PP 24 tahun 1997 karena kalau hilang itu diterbitkan sertifikat pengganti;-----



- Bahwa SHGB bisa dijadikan jaminan ada di pasal 39. Undang-Undang Pokok Agraria, PP 24 tahun 1997 dan 40 tahun 1996;-----
- Bahwa apabila pihak Bank akan melakukan pengikatan atau menjadikan jaminan SHGB adalah hutang piutang;-----
- Bahwa APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) adalah sebagai bentuk penyerahan jaminan HGB sebagai jaminan hutang kepada kreditur;-----
- Bahwa APHT dibuat oleh PPAT. Apakah akta tersebut otentik masih debatable. Pendapat Ahli akta otentik yaitu menurut pasal 14 yang HGB itu tiga unsur: ditetapkan oleh berdasarkan undang-undang, dibuat oleh pejabat yang berwenang di daerah kerja tertentu. APHT tidak ditetapkan oleh undang-undang tetapi ditetapkan Peraturan Pemerintah 37 tahun 1998;-----
- Bahwa ada tiga unsur otentik itu, bersifat kumulatif bukan fakultatif. Jadi kumulatif ada tiga unsur: -----
 1. dibuat ditetapkan diatur undang-undang,-----
 2. dibuat oleh pejabat yang berwenang.-----
 3. dibuat di daerah kerja tertentu itu tidak pasal 68.-----Jadi kalau satu unsurnya tidak terpenuhi itu belum terpenuhi akta otentik berbeda dengan akta notaris. Ada Undang-Undang yang mengatur tentang jabatan notaris. Saat ini sedang dibuat RUU PPAT;-----
- Bahwa pendaftaran tanah itu oleh PPAT itu diatur oleh PP 24 tahun 1997 bukan Undang-Undang;-----
- Bahwa PP itu peraturan pelaksanaan dari undang-undang;-----
- Bahwa akta PPAT bukan akta otentik;-----
- Bahwa perbedaan antara perpanjangan dan pembaharuan SHGB diatur di PP 40 tahun 1996. Itu yang secara khusus mengatur tentang Hak Guna Bangunan. Hal ini dijelaskan bahwa jangka waktu Hak Guna Bangunan pertama kali paling lama 30 tahun dapat diperpanjang jaraknya paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi perbedaan antara pertama kali perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak;-----
- Bahwa Pasal mengenai pembaharuan diatur di PP 40 tahun 1996 tentang SHGB pasal tentang jangka waktu Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa kalau seandainya SHGB sudah jatuh tempo kalau HGB itu berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang, maka HGBnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau seandainya Pihak Bank akan melakukan perpanjangan terhadap sertifikat yang sudah jatuh tempo kalau mati HGBnya itu di urus HGB baru bukan perpanjang bukan pembaharuan hak. HGB baru;-----
- Pendapat saya HGBnya sudah hapus. Itu diatur juga di dalam PP 40 tahun 1996 pasal tentang hapusnya Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa di pasal 25 ayat 2 itu kalau jangka waktu pertama kali habis perpanjang habis bekas HGB diberikan pembaruan;-----
- Bahwa kalau seandainya pemegang hak atas tanah mempunyai hutang ke Bank, tetap ada hutang piutangnya;-----
- Bahwa kalau HGB atau hak berakhir hapus tidak menghapuskan hutang piutang tetap melekat hutang piutang;-----
- Bahwa yang berhak melakukan perpanjangan ataupun pembaharuan kalau masih jadi jaminan di Bank maka dapat dibaca oleh pihak perbankan atas kesepakatan awal dari pihak bekas pemegang Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa dipenjelasan pasal 11 mengenai hak tanggungan itu bahwa pemegang tanggungan berwenang untuk memperpanjang yang menjadi objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berwenang memperpanjang hak guna hak atas tanah itu untuk perpanjangan di situ tidak mengatur kalau hak atas tanah berakhir;-----
- Bahwa dalam penjelasan pasal 11 Undang-Undang Nomor 40 tahun 1996 pemegang hak tanggungan, kreditur berhak untuk memperpanjang hak atas tanah. Kalau hak atas tanah berakhir ini menjadi perbedaan interpretasi. Dalam pasal berbunyi perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak mengatur bagaimana kalau hak atas tanah berakhir. Siapa yang berwenang. Apakah kreditur ataukah debitur;-----
- Bahwa yang memegang sertifikat jaminan itu Pihak Bank atas sepengetahuan pihak pemegang bekas pemegang hak;-----
- Bahwa yang bisa melakukan perpanjangan apabila Pihak Bank sudah berkuasa oleh pemegang hak atas tanah boleh diperpanjang;-----
- Bahwa apabila dalam APHT sudah ada klausula bahwa Bank diberi kuasa untuk perpanjangan atau memperbarui HGB, Bank boleh memperpanjang atau memperbarui hak yang menjadi hak tanggungan atas sepengetahuan dari pihak bekas pemegang hak atas tanah. Memberitahu lagi kalau betul ada kuasa untuk memperpanjang atau memperbarui. Di undang-undang itu hanya tertulis perpanjangan jangka waktu tidak mengatur pembaruan. Kalau haknya berakhir, tidak diatur siapa yang memperbarui yg menjadi hak baru, apakah itu debitur atau kreditur menjadi interpretasi yang bisa tidak sama;---

Halaman 33 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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)

Halaman 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada kerugian materiil pemilik tanah sebelumnya kalau kemudian diperpanjang atau diperbaharui, untuk terbitnya HGB baru tadi itu tetap atas nama pemilik yang lama;-----
- Bahwa bentuk pemberitahuan dari debitur untuk memperpanjang secara tertulis kepada debitur kalau sertifikatnya diurus kembali. Untuk pengurusan HGB baru itu harus ada pengukuran kalau HGBnya itu mati;-----
- Bahwa syarat untuk diterbitkan HGB pembaharuan adalah permohonan oleh yang bersangkutan atau kuasa hukumnya. Kemudian diukur ulang;----
- Bahwa HGB sudah mati, instrumen yang dipakai adalah HGB baru;-----
- Bahwa yang berhak untuk mengajukan perpanjangan HGB baru adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa yang berhak untuk mengajukan HGB yang masih dalam hak tanggungan bisa dikuasai kepada bank;-----
- Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan itu mempunyai kekuatan eksekutorial;----
- Bahwa nama pemegang hak dalam sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012, tanggal penerbitan 05 Juli 2012 adalah PT. Bank Syariah Mandiri;-----
-
- Bahwa kalau sudah mati HGBnya memang tidak ada kewajiban memberitahukan kepada A karena awalnya sertifikatnya atas nama A tetapi tetap diberitahu kalau sedang mau diurus kembali karena HGBnya jadi objek hak tanggungan;-----
- Bahwa apabila tidak ada pemberitahuan tidak ada peraturan yang dilanggar tetapi untuk pengurusan SHGB ada pengukuran ulang tentu harus diberitahu. Kalau tidak ada pengukuran jadi cacat prosedur;-----
- Bahwa yang Ahli ketahui pengukuran tanah itu Berita Acaranya di tanda tangani oleh Pemohon dan tetangga batas. Dilihat dari pengukuran tanah, ada tidak Berita Acaranya, itu yang dicari;-----
- Bahwa ketika sertifikat sebagai jaminan di Bank ternyata hilang yang bertanggung jawab yang menghilangkan; -----
- Bahwa sumpah tidak bisa diwakilkan kepada penerima kuasa. Yang di sumpah pemegang hak yang bersangkutan;-----
- Bahwa kalau mati sertifikatnya dipersyaratkan ada pengukuran ulang;-----
- Bahwa seandainya pemegang hak tanggungan memberikan kuasa kepada pihak lain atau PPAT notaris untuk melakukan pelaporan hilang plus pembaharuan untuk pengurusan diperbolehkan;-----

Halaman 34 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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 untuk sumpah itu harus pemilik tanah menurut pasal 59 PP 24 tahun 1997, intinya bahwa ada rencana pernyataan sumpah oleh yang bersangkutan dihadapan kepala Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;-----
- Bahwa apabila diberikan kuasa kepada si penerima kuasa tidak bisa dialihkan, disitu jelas sekali tertulis pernyataan sumpah oleh yang bersangkutan. Boleh yang sudah merupakan Kuasa hukumnya. Dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;-----
- Bahwa kalau seandainya tanah tersebut dijaminkan kepada pihak Bank SHGB hilang, berganti itu ada prosedur penyumpahan oleh pemegang hak bukan oleh pemegang hak tanggungan. Karena SHGB atas nama pemegang hak bukan pemegang hak tanggungan;-----
- Bahwa ketika tanahnya yang sudah dijaminkan tadi atas nama pihak Bank bukan atas nama pemilik tanah yang berhak melakukan pelaporan adalah pihak yang menghilangkan. Untuk penyumpahan itu pasal 59 tadi itu adalah pemegang hak yang bersangkutan bukan pihak Bank yang melaporkan;-----
- Bahwa apabila Pihak Debitur sudah diminta oleh pihak Bank untuk datang untuk melakukan perpanjangan dan pembaharuan ternyata pemilik tanah tidak bisa hadir bisa diurus oleh pemegang hak tanggungan untuk pengurusan HGB baru atas HGB yang sudah mati;-----
- Bahwa bisa dilakukan pengurusan sendiri oleh pemegang hak tanggungan, tapi untuk penyumpahan itu oleh pemegang hak bukan dia yang mengurus;-

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan pula alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan fotokopi sesuai aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 12 yang rinciannya sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih, tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/KEPUTIH/2017, tanggal 27-09-2017, luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono;-----
2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor: 364/HGB/BPN.35.80/2017, tanggal 22 November 2017 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Marwan Kustiono, Atas Tanah Terletak di

Halaman 35 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Jalan Semampir Tengah IV A – 3/ 09, Kelurahan
Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya ; -----

3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 313/2019, tanggal 13 Maret 2019 ;-----
4. Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 334/Kel. Keputih, tanggal 25 April 1996, Gambar Situasi No. 1255, tanggal 07-02-1996, luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono;-----
5. Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Peta Bidang Tanah Nomor: 3163/2017 yang dimohonkan oleh Megawati Ayu Machmudah qq. Marwan Kustiono yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ;

6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Wholesale Financing Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 19/383-3/WFR, tanggal 23 Mei 2017;-----
7. Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKTLK/B/4095/X/2017/SPKT/RESTABES SBY, tanggal 03 Oktober 2017;-----
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Daftar Pengantar Pengumuman Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 334 Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor: 1990/300-35.80/X/2017, tanggal 18-10-2017 kepada Direktur Harian Pagi Memorandum Up. Manager Iklan;

9. Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 334/Kelurahan Keputih, Nomor: 1990/300-35.80/X/2017, tanggal 18-10-2017 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dengan dilampiri fotokopi pengumuman pada surat kabar Memorandum tanggal 23 Oktober 2017 ;-----
10. Bukti T – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor: 01663/KEPUTIH/2017 tanggal 28-09-2017;-----

Halaman 36 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



11. Bukti T – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar Ukur Nomor: D1.302:6216, tanggal 15-09-2017 beserta lampirannya;--
12. Bukti T – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Peta Bidang Tanah, Nomor: 3163/2017, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, tanggal 28 September 2017;---

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan pula alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan fotokopi sesuai aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T.II.Inv. – 1 sampai dengan T.II.Inv. – 25 yang rinciannya sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II.Inv. – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari CV. Dimitra Jaya, Nomor: 007/MGM-BI/III/11, tanggal 19 Desember 2011, Perihal: Permohonan Kredit an. CV. Dimitra Jaya kepada PT. Bank Syariah Mandiri;-----
2. Bukti T.II.Inv. – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Divisi Pembiayaan Korporasi dan Investasi Nomor: 14/018-3/SP3/DKI, tanggal 16 Maret 2012, Perihal: Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP-3) kepada CV. Dimitra Jaya; -----
3. Bukti T.II.Inv. – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor: 33, tanggal 30 Maret 2012; -----
4. Bukti T.II.Inv. – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor: 32, tanggal 30 Maret 2012;-----
5. Bukti T.II.Inv. – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Akad Pembiayaan Hawalah (Pembiayaan Pengalihan Utang) Nomor: 31, tanggal 30 Maret 2012;-----
6. Bukti T.II.Inv. – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Akad Qardh Nomor: 30, tanggal 30 Maret 2012;-----
7. Bukti T.II.Inv. – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akad Pembiayaan Al Musyarakah No.14/012/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012;-----
8. Bukti T.II.Inv. – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akad Pembiayaan Al Musyarakah No.14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012;-----

Halaman 37 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.II.Inv. – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akad Pembiayaan Al Musyarakah No.14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012;-----
10. Bukti T.II.Inv. – 10: Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 334/Kel. Keputih, tanggal 25 April 1996, Gambar Situasi No. 1255, tanggal 07-02-1996 luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono;-----
11. Bukti T.II.Inv. – 11: Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih, tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/KEPUTIH/2017, tanggal 27-09-2017, luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono;-----
12. Bukti T.II.Inv. – 12: Fotokopi sesuai dengan aslinya Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012, tanggal penerbitan 05 Juli 2012, Nama Pemegang Hak Tanggungan: PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta Pusat ;-----
13. Bukti T.II.Inv. – 13: Fotokopi dari fotokopi Surat Corporate Banking Division PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 15/711-3/CRD, tanggal 23 Juli 2013, Perihal: Peringatan I (Pertama) kepada PT. Dimitra Jaya Abadi ;-----
14. Bukti T.II.Inv. – 14: Fotokopi dari fotokopi Surat Corporate Banking Division PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 15/745-3/CRD, tanggal 30 Juli 2013, Perihal: Peringatan II (Kedua) kepada PT. Dimitra Jaya Abadi ;-----
15. Bukti T.II.Inv. – 15: Fotokopi dari fotokopi Surat Corporate Banking Division PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 15/890-3/CRD, tanggal 15 Agustus 2013, Perihal: Peringatan III (Ketiga)/Terakhir kepada PT. Dimitra Jaya Abadi ;-----
16. Bukti T.II.Inv. – 16: Fotokopi dari fotokopi Surat Wholesale Financing Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 18/1372-3/WFR, tanggal 09 Desember 2016, Perihal: Penyelesaian Pembiayaan atas nama PT. Dimitra Jaya Abadi (DJA) kepada PT. Dimitra Jaya Abadi ;-----
17. Bukti T.II.Inv. – 17: Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor:
SKTLK/B/2785/VII/2017/SPKT/RESTABES SBY,
tanggal 04 Juli 2017;-----

Halaman 38 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/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)

Halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T.II.Inv. – 18: Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKTLK/B/4095/X/2017/SPKT/RESTABES SBY, tanggal 03 Oktober 2017;-----
19. Bukti T.II.Inv. – 19: Fotokopi dari fotokopi Surat Wholesale Financing Recovery Group PT. Bank Syariah Mandiri, Nomor: 19/714-3/WFR, tanggal 25 Agustus 2017, Perihal: Surat Keterangan, Ref. Surat BSM kepada Saudar No. 19/383-3/WFR tanggal 23 Mei 2017, perihal Permohonan pengurusan perpanjangan/pembaharuan pengurusan SHGB a.n. PT. PT. Dimitra Jaya Abadi (DJA) kepada Notaris Yatiningsih, S.H.;-----
20. Bukti T.II.Inv. – 20: Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Nomor: 1990/300-35.80/X/2017, tanggal 18-10-2017 pada Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 23 Oktober 2017;-----
21. Bukti T.II.Inv. – 21: Fotokopi dari fotokopi Putusan perkara Nomor: 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.-----
22. Bukti T.II.Inv. – 22: Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Suhendra & Partners Law Firm, Nomor: 027/S&P/III/2018, tanggal 01 Maret 2018, Perihal: Somasi;-----
23. Bukti T.II.Inv. – 23: Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Suhendra & Partners Law Firm, Nomor: 031/S&P/III/2018, tanggal 09 Maret 2018, Perihal: Somasi Kedua dengan dilampiri resi pengiriman surat dari Suhendra & Partners Law Firm kepada Bapak Marwan Kustiono;-----
24. Bukti T.II.Inv. – 24: Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Suhendra & Partners Law Firm, Nomor: 036/S&P/III/2018, tanggal 19 Maret 2018, Perihal: Somasi Ketiga/Terakhir;-----
25. Bukti T.II.Inv. – 25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan KJPP Iskandar Asmawi & Rekan, No. 664/LAP/IA/XII/2011, tanggal 13 Desember 2011, Hal. Laporan Penilaian Rumah Tinggal milik CV. Dimitra Jaya kepada Bank Syariah Mandiri;----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya pihak Tergugat II Intervensi juga menghadirkan 1 (satu) orang Ahli bernama **DWI ROSSULLIATI, S.H.**, yang memberikan pendapat sesuai dengan keilmuan yang dimilikinya di

Halaman 39 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah sumpah di persidangan, pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:-----

- Bahwa untuk jaminan di perbankan, sangat bisa sekali berbentuk tanah;-----
- Bahwa bentuk hak atas tanah yang bisa dijadikan jaminan bisa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, juga bisa Hak Pakai. Diatur dalam hak tanggungan nomor 40 tahun 1996;-----
- Bahwa Hak Guna Bangunan itu ada 3:-----
 - Hak Guna Bangunan yang berdiri atas tanah negara-----
 - Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik-----
 - Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan;-----
- Bahwa Lembaga SHGB diatur dalam UU Agraria Nomor 5 Tahun 1990, lebih spesifik PP 4 Tahun 1996;-----
- Bahwa masalah perpanjangan dan pembaharuan mengacu kepada PP 24 tahun 1997. Pasal 47 diatur mengenai pendaftaran tanah. Tentang perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diatur bahwa kalau perpanjangan berarti haknya belum berakhir karena Hak Guna Bangunan ada jangka waktunya. Sehingga kalau haknya belum berakhir maka proses yang dilaksanakan adalah perpanjangan Hak Guna Bangunan. Pertama diberikan jangka waktu 30 tahun perpanjangannya, selanjutnya 20 tahun. Tapi kalau jangka waktu Hak Guna Bangunan itu telah berakhir, misalnya itu Hak Guna Bangunan diatas tanah negara otomatis menjadi tanah negara. Prosesnya adalah pembaharuan Hak Guna Bangunan. Jadi prosesnya adalah dilakukan permohonan hak bukan perpanjangan hak;-----
- Bahwa kalau seandainya ada jaminan yang dijaminakan di bank kemudian hak atas tanahnya sudah berakhir yang jelas menjadi tanah negara. Tapi karena ini menyangkut lembaga jaminan berupa atas tanah otomatis lex specialis adalah Undang-Undang Hak Tanggungan. Di Undang-Undang Hak Tanggungan diatur sebab-sebab berakhirnya hak tanggungan. Salah satu berakhirnya hak tanggungan itu adalah karena hapusnya hak atas tanah. Tapi dengan hapusnya hak atas tanah tidak menghapus kewajiban hutang yang harus dibayar oleh debitur. Karenanya untuk HGB yang telah berakhir kemudian dimohonkan haknya pasti nomor haknya berbeda dengan HGB sebelumnya karena diterbitkan Buku Tanah baru nomor haknya juga baru. Tapi kalau perpanjangan itu buku tanahnya tetap hanya diberikan stempel di sertifikat yang lama diperpanjang untuk jangka waktu sekian. Tapi kalau permohonan hak, HGB nya pasti nomornya baru buku tanahnya baru dan kalau sebelumnya adalah merupakan jaminan dari suatu kreditur pasti ada

Halaman 40 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



catatan. Akan ditandatangani lagi hak tanggungan yang selanjutnya didaftarkan selalu ada kalimat seperti itu di sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru. Tapi yang perlu digarisbawahi adalah hapusnya hak tanggungan adalah dengan hapusnya hak atas tanah tapi kewajiban hutang tidak dengan sendirinya ikut hapus atau lunas;-----

- Bahwa kalau terkait sebab-sebab berakhirnya hak tanggungan itu diatur di pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;---
- Bahwa sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan pasti sebelumnya sudah ada sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan ini ada karena adanya akta pemberian hak tanggungan. Jadi akta pemberian hak tanggungan itu adalah perbuatan assesoir atau pelengkap artinya kalau perjanjian pokoknya yang berupa hutang piutang tidak hapus. Maka demi hukum hak tanggungannya juga tidak hapus. Kalau misalnya terjadi Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir dan memang hak tanggungan nya juga hapus tapi kewajiban utangnya tidak otomatis lunas. Hal ini diatur di pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan itu ada ketentuan atau syarat mungkin nanti bisa dilihat di akta pemberian hak tanggungan dari pihak Bank itu ada ketentuan bahwa pemberi hak tanggungan berjanji bahwa pemegang hak tanggungan itu diberi hak untuk menyelamatkan objek hak tanggungan terkait pelaksanaan eksekusi. Kalau terjadi hal-hal yang merugikan kreditur atau pemegang hak tanggungan terkait objek hak tanggungan berupa HGB yang berakhir nanti dilihat bisa di pasal 11 ayat 2 dan itu bisa juga dilihat di akta pemberian hak tanggungan yang merupakan lampiran dari sertifikat hak tanggungan;-----
- Bahwa yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012, tanggal penerbitan 05 Juli 2012 "pihak kedua" (Bank) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan) melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan objek hak tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan". Jadi memang pemberi hak tanggungan sudah menyatakan di akta pemberian hak tanggungan. Apabila HGB nya berakhir atau setelah berakhir atau akan berakhir kalau akan diurus perpanjangan,



kalau telah di urus pembaharuan itu dinyatakan di akta;-----

- Bahwa perpanjangan dan pembaharuan itu sebetulnya dilihat dari jangka waktu berakhirnya hak. Kalau Hak Guna Bangunannya belum berakhir maka prosesnya adalah perpanjangan Hak Guna Bangunan artinya perpanjangan ini tidak ada sela atau ruang kosong artinya berlanjut terus tidak sampai ada sela bahwa itu menjadi tanah negara. Justru diatur di pasal 47 PP 24 tahun 1997. Diminta untuk mengurus 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir. Tapi kalau jangka waktu Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir tidak mungkin dilakukan perpanjangan hak karena jangka waktunya telah berakhir sehingga prosesnya adalah pembaharuan hak yang dalam praktek itu pelaksanaannya namanya permohonan hak;-----
- Bahwa secara teori dan praktek itu ada istilah perpanjangan, pembaharuan, penggantian. Kalau penggantian itu diatur dipasal 57 PP 24 tahun 1997. Penggantian itu bisa karena hilang, bisa karena rusak atau karena memang berkeinginan diganti sesuai dengan blanko yang baru. Dalam kasus atau permasalahan HGB nya sudah berakhir dan ternyata juga hilang. Yang menyatakan hilang itu yang lapor adalah yang menghilangkan dan laporan hilang ini hanya dipakai sebagai dasar pertimbangan dalam SK pemberian hak oleh BPN yang menyatakan bahwa kalau nanti ada SHGB nomor sekian yang hilang itu tidak berlaku tapi prosesnya tetap pembaharuan hak. Bisa dilihat di sertifikat di kolom paling bawah di situ ada petunjuk itu nanti bisa dilihat proses ini karena kalau penggantian tertulis di situ karena apa, tertulis. Tapi kalau karena pembaruan juga nampak di halaman kedua di kolom paling bawah itu akan kelihatan proses yang dilakukan itu apa penggantian atau perpanjangan atau pembaharuan;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04060/Kel. Keputih, tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No. 1663/KEPUTIH/2017, tanggal 27-09-2017, luas 1.000 m² atas nama Marwan Kustiono ini karena penggantian penunjuknya kelihatan di sini pengganti. Kalau misalnya karena hilang kalimatnya penggantian karena hilang, kalau rusak penggantian karena rusak. Tapi kalau ini bukan karena penggantian tapi memang ada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Karena luasnya memang dibawah 1 (satu) hektar jadi memang kewenangan dari kabupaten atau kota. Kemudian karena ini merupakan barang jaminan pasti ada diktum seperti ini karena menunjukkan bahwa sertifikat ini sebelum berakhir haknya itu menjadi barang jaminan di bank yang sewaktu kreditur kelihatan disini;-----



- Bahwa pembuatan APHT sampai dengan pembuatan SHT karena jaminan itu adalah perjanjian assesoir atau pelengkap akan didahului dengan perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit. Setelah ditandatangani karena jaminannya berupa hak atas tanah maka lembaga jaminannya adalah hak tanggungan. Bisa langsung ditandatangani akta pemberian hak tanggungan atau yang sering terjadi di tanda tangani dulu surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan ini ada jangka waktunya ada yang 1 bulan, 3 bulan ada yang sampai berakhirnya kredit. Setelah ditandatangani akta pemberian hak tanggungan maka didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Ketentuannya adalah 7 hari kerja setelah akta pemberian hak tanggungan ditandatangani itu harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan akan membuat buku tanah tapi buku tanah sertifikat hak tanggungan. Hak tanggungan lahir adalah hari ketujuh setelah didaftarkan. Jadi sertifikat itu adalah salinan buku tanah yang didalamnya berisi data fisik dan data yuridis. Aslinya adalah buku tanah termasuk untuk sertifikat hak tanggungan oleh BPN akan dibuatkan juga yang namanya buku tanah hak tanggungan. Setelah itu baru nanti oleh BPN akan dikeluarkan yang namanya sertifikat hak tanggungan. Setelah memegang sertifikat hak tanggungan maka Bank menjadi kreditur preferen. Kreditur yang diutamakan sebesar nilai hak tanggungan;-----
- Bahwa jaminan itu prinsipnya ada jaminan umum ada jaminan khusus. Kalau jaminan khusus misalnya terkait hak tanggungan tadi itu adalah jaminan khusus. Berarti Bank punya hak preferen punya hak utama. Kalau berbicara hak tanggungan kemudian berbicara eksekusi maka kita bicara Pasal 6 juncto pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan karena disitu mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan. Prinsip sekali adalah kapan eksekusi hak tanggungan bisa dilaksanakan kalau debitur terbukti cidera janji. Jadi Bank tidak bisa semena-mena mengeksekusi barang barang jaminan sebelum bank bisa membuktikan debitur cidera janji atau wanprestasi baru bisa dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan ini. Untuk jaminan yang khusus berarti Bank punya hak preferen bisa juga terhadap jaminan yang umum kita akan mengacu ke 1131-1132 KUH Perdata bahwa semua harta debitur karena telah ada maupun nantinya akan ada terikat sebagai barang jaminan untuk melunasi kewajiban dari debitur. Tapi kaitannya jaminan umum ini Bank menjadi kreditur konkuren bukan kreditur preferen;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seandainya pada saat itu jaminan tersebut sudah tidak ada SHTnya, pada prinsipnya Bank bisa melakukan eksekusi terhadap SHT nasabah yang macet tapi tidak menjadi seorang kreditur preferen menjadi kreditur konkuren;-----
- Bahwa proses penggantian sertifikat karena hilang itu prosedurnya dalam praktek yang pertama akan dilakukan pengurusan yang namanya SKPT. SKPT adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang intinya berisi mengenai data fisik dan yuridis dari suatu sertifikat. Setelah mendapatkan SKPT maka yang menghilangkan dalam tanda kutip tidak selalu yang namanya di sertifikat yang menghilangkan ini yang lapor ke kantor polisi. Setelah SKPT dan laporan kehilangan ada, baru didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk penggantian sertifikat karena hilang. Yang dilakukan pertama karena sertifikat lama pasti akan dilakukan pengukuran untuk dikeluarkan peta bidang tapi kalau yang hilang sertifikat baru Kantor Pertanahan tidak melakukan pengukuran tapi hanya mengutip dari buku tanah karena sertifikat adalah salinan buku tanah. Kemudian setelah itu disumpah. Setelah disumpah yang menghilangkan tadi diumumkan di surat kabar selama 30 hari. Itu biasanya ditempel di Kantor Pertanahan, di Kelurahan, di lokasi biasanya. Apabila 30 hari tidak ada sanggahan dari pihak manapun maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan sertifikat pengganti karena hilang. Kalau memang yang hilang itu sertifikat lama yang belum diukur pasti BPN akan melakukan pengukuran. Tapi kalau sudah ada nomor induk bidang biasanya BPN tidak melakukan pengukuran tapi mengutip gambarnya dari buku tanah yang ada di BPN;-----
- Bahwa proses yang utama dilakukan karena haknya berakhir adalah pembaharuan. Bukan penggantian. Tapi keterangan hilang akan biasanya di nampakkan di SK pemberian hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa prinsipnya yang mengajukan permohonan pasti pemegang hak. Tapi kalau sertifikat itu merupakan barang jaminan pasti kita mengacu pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya yang berwenang terhadap objek hak tanggungan tersebut adalah kreditur yang dalam hal ini adalah pemegang hak tanggungan yaitu pihak bank. Boleh sekali;-----

Halaman 44 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila kreditur melakukan perbuatan hukum dengan melaporkan sertifikat hilang mewakili pemegang hak karena yang hilang ini barang jaminan, segala kuasa kewenangan janji itu semua ada di akta pemberian hak tanggungan. Karena mengacu pada lembaga jaminan Hak tanggungan. Prinsipnya siapa yang lapor hilang itu adalah yang menghilangkan tidak harus pemegang hak;-----
- Bahwa ketika subjek hukum melakukan suatu perbuatan hukum pasti adalah haknya. Artinya ketika melakukan suatu permohonan hak kalau kaitannya dengan sertifikat yang saya lihat itu prosesnya adalah permohonan hak ya bukan penggantian karena hilang pasti yang melakukan itu harus ada surat kuasanya;-----
- Bahwa kalau hak atas tanahnya sudah berakhir. Pengurusan yang dilakukan pasti pembaharuan hak. Kalaupun kebetulan karena hilang dan kemudian dilaporkan itu menjadi salah satu hal yang akan dinyatakan di SK pemberian hak oleh BPN bahwa kalau sertifikat tersebut suatu saat ada ketemu tidak berlaku karena toh haknya juga sudah berakhir. Jadi intinya adalah pada jangka waktu hak atas tanah nya yaitu Hak Guna Bangunannya;-----
- Bahwa yang mempunyai kewajiban memperpanjang hak prinsipnya adalah kewajiban pemegang hak. Tapi kalau itu merupakan barang jaminan otomatis kewenangannya ada pada pemegang hak tanggungan. Misalnya pemilik atas tanahnya segan untuk memperpanjang, sedangkan itu merupakan barang jaminan pasti pemegang hak tanggungan akan memperpanjang karena pemegang hak tanggungan punya kepentingan terhadap hak atas tanah yang jangka waktunya akan berakhir;-----
- Bahwa kalau pemegang hak dalam hal ini kreditur tidak memperpanjang dan masa berlakunya lewat misalnya tahun 2013 hak itu habis tetapi tahun 2017 baru sertifikat itu diurus atau memperbarui karena berbicara jaminan kembali lagi mengacu pada lembaga jaminan Hak tanggungan yang jelas-jelas sudah diatur di pasal 18. Di pasal 18 kan jelas hak tanggungan berakhir karena apa. Karena berakhirnya hak tapi tidak menyebabkan secara otomatis juga pinjamannya lunas. Kalau pinjamannya tidak lunas sedangkan hak tanggungan ini adalah perjanjian pelengkap atau assesoirnya otomatis segala sesuatu yang sudah disepakati yang dituangkan dalam akta perjanjian kredit dalam akta pemberian hak tanggungan itu masih mengikat para pihak;-----

Halaman 45 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila pemegang hak jaminan tahu bahwa sertifikatnya itu mati tetapi tidak segera diurus atau diperpanjang sedangkan itu menjadi tanggung jawab pemegang hak sama sekali tidak ada pelanggaran karena yang rugi yang tidak mengurus. Karena akan menjadi tanah negara. Yang dilakukan selanjutnya adalah melakukan permohonan hak dan diberi hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak untuk mereka yang namanya tercatat di sertifikat selama yang paling penting Tata Ruangnya masih sama;-----
- Bahwa apabila kreditur tidak memberitahu kepada pemegang hak bahwa sertifikatnya habis harap segera diurus tidak ada asas yang dilanggar, justru yang rugi adalah hak tanggungannya kreditur menjadi bukan lagi kreditur preferen tapi kreditur konkuren;-----
- Bahwa apabila ada yang menjaminkan sertifikat kepada bank sedangkan ada suatu kewajiban bank menyimpan sertifikat itu dengan baik ternyata hilang kewajiban kreditur menyimpan barang jaminan. Kalaupun hilang otomatis bertanggung jawab untuk menerbitkan atau mengganti sertifikat yang hilang tersebut dengan biaya sepenuhnya dari pihak kreditur;-----
- Bahwa proses penggantian sertifikat karena hilang yang di maksud pasal 59 itu adalah memang disumpah di Kantor Pertanahan. Kalau sertifikat itu merupakan jaminan di bank. Kemudian yang menghilangkan pihak bank. Yang disumpah otomatis adalah pihak bank yang lapor ke polisi yang menghilangkan. Prakteknya seperti itu, ketentuan di situ yang dimaksud dalam kondisi normal dalam tanda kutip sertifikat itu bukan jaminan bank. Kalau kita bicara ketentuan hak tanggungan kita bicara jaminan kita bicara pasal 18 ayat yg mengenai hapus. Hapusnya hak tanggungan kita mengacu di APHT tadi untuk menyelamatkan dilakukan diperpanjang atau membarui;-----
- Bahwa karena ini merupakan barang jaminan spesialisnya adalah hak tanggungan bukan PP 24 tahun 1997;-----
- Bahwa oleh PP 24 diatur kalau itu Hak Guna Bangunan atau hak apapun yang ada jangka waktunya diurus perpanjangannya 2 (dua) tahun sebelumnya. Tapi dalam praktek kadang orang lupa. Kalau Hak Guna Bangunan yang berakhir kita tidak bisa lagi bicara perpanjangan tapi kita bicara pembaharuan;-----
- Bahwa kalau berbicara akibat hukum secara teori akan menjadi tanah negara;-----

Halaman 46 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seandainya ada yang punya HGB berakhir tahun 2018-2019 ingin menjaminkan pasti bank menolak karena ketika haknya berakhir kan menjadi tanah negara;-----
- Bahwa di PP 24 tahun 1997 siapa yang menguasai atas tanah selama 20 tahun berturut-turut tanpa ada orang atau pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak itu diberi hak prioritas termasuk juga pemegang HGB yang sudah berakhir Perjanjian pokoknya tidak hapus. Ada di PP 4 tahun 1996 ada juga di PP 24 tahun 97;-----
- Bahwa kalau itu merupakan barang jaminan kemudian kalau hapus itu hak tanggungannya hapus tapi hutangnya tidak. Artinya perjanjian pokoknya tetap mengikat para pihak karena perjanjian pokoknya tidak hapus ketentuan-ketentuan di akta pemberian hak tanggungan yang sudah disepakati sebelumnya itu mengikat para pihak. Kemudian ada di pasal 11 ayat 2 undang-undang hak tanggungan sama di yang diperjanjikan dia APHT di situ ada pemberi hak tanggungan memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan hak tanggungan terkait eksekusi ya dalam rangka pembaharuan atau perpanjangan. Artinya BPN pasti menerima kalau bank melakukan pengurusan pembaharuan HGB yang sebelumnya melekat hak tanggungan;-----
- Bahwa Pihak BPN sebelum mengeluarkan surat keputusan pemberian hak akan mempertimbangkan masalah subjek hukum pemohon. Kenapa dimohon oleh orang lain. Itu butuh waktu dan itu kewenangan dari BPN karena BPN yang mengeluarkan SK pemberian hak. Tapi secara ketentuan yang namanya di sertifikat itu yang diberi hak prioritas. Tergantung BPN;----
- Bahwa subjek hukum Hak Guna Bangunan yaitu warga negara Indonesia. Badan hukum yang didirikan dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia otomatis harus mengacu mengenai subjek hukum HGB. Tergantung Kantor Pertanahan apa bisa juga bisa tidak; -----
- Bahwa bisa namanya yang baru berbeda dengan yang lama tapi tergantung Kantor Pertanahan mengabulkan atau tidak karena prinsipnya yang namanya di sertifikat punya hak prioritas kenapa orang lain yang mengajukan;-----
- Bahwa ketika HGB berakhir menjadi tanah negara, pihak sebelumnya yang tercantum masih menjadi prioritas;-----

Halaman 47 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa format APHT ada yang bersifat wajib di pasal 11 ayat 1 mengenai subjek hukum. Nilai hak tanggungan objek nya harus disebutkan secara jelas. Tapi kalau yang pasal 11 ayat 2 sifatnya fakultatif artinya boleh memilih boleh ada yang dimasukkan boleh ada yang tidak. Tapi yang pasal 11 ayat 1 kalau tidak dicantumkan itu menjadi batal demi hukum;-----
- Bahwa pembaruan atau penggantian harus ada APHT yang baru, makanya di sertifikat dicantumkan. Jadi kalau pembaharuan hak itu pasti nomor HGB nya berbeda, buku tanahnya berbeda. Tapi kalau perpanjangan tinggal di stempel saja nomor haknya semuanya tetap sama. Makanya nomor haknya yang masalah ini berbeda karena prosesnya bukan perpanjangan atau penggantian tapi pembaharuan. Makanya di sertifikat ada kalimat di tandatangankan lagi hak tanggungan;-----
- Bahwa apabila tidak dibuat APHT yang baru maka menjadi bukan kreditur preferen tapi kreditur konkuren;-----
- Bahwa kewajiban untuk melakukan pengukuran terhadap perpanjangan dilihat sertifikatnya, kalau sertifikat lama yang belum ada nomor induk bidangnya contoh sertipikat 74 itu kan memang belum pernah dilakukan pengukuran bisa dilihat sertifikat lama itu luasnya masih memakai tulisan pensil. Kurang lebih itu pasti dilakukan pengukuran tapi kalau yang sertifikatnya sudah baru tinggal mengutip karena sudah ada nomor induk bidangnya;-----
-
- Bahwa terkait pembaruan yang sudah berakhir kemudian diperbarui dengan nomor yang berbeda, tidak harus ada kewajiban untuk melakukan pengukuran artinya BPN akan melihatnya untuk lokasi ini sudah ada nomor induk bidangnya apa belum. Kalau memang belum BPN pasti melakukan pengukuran lagi. Kalau yang sudah diukur ada nomor identifikasi bidang;----

Bahwa atas permohonan Pihak Penggugat, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi fisik yang didalilkan oleh Para Pihak, hal mana fakta-fakta yang ditemukan Majelis Hakim pada Pemeriksaan Setempat a quo menjadi alat bukti pengetahuan Hakim ;-----

Bahwa masing – masing Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 3 Oktober 2019 pada persidangan tanggal 3 Oktober 2019; -----

Halaman 48 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Bahwa oleh karena para pihak yang bersengketa tidak ada hal-hal lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim selanjutnya mohon untuk diberi putusan ;-----

Bahwa untuk singkatnya putusan ini segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim menunjuk ke berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana terurai didalam bagian duduk sengketa tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa didalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih , kecamatan Sukolilo , Kota Surabaya ,penerbitan sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No.1663/Keputih/2017 tanggal 27 September 2017, Luas 1000 m2 atas nama marwan Kustiono,yang selanjutnya akan disebut sebagai sertipikat obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya, yang memuat tangkisan formal/eksepsi, yaitu:-----

EKSEPSI TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI-----

- Bahwa gugatan Penggugat Kadaluwarsa karena Penggugat telah mengetahui sertipikat obyek sengketa sejak terdapatnya gugatan di Pengadilan Agama dalam perkara nomor : 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby tertanggal 25 Oktober 2018 , yang kemudian diuraikan oleh Penggugat didalam gugatannya ini halaman 2 dan 3 poin II Romawi”-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi didalam repliknya dengan menyatakan, informasi tentang sertipikat obyek sengketa tersebut hanya sebatas informasi awal, yang kemudian dipastikan oleh Penggugat kepada Tergugat , sehingga penggugat yakin telah terbit sertipikat obyek sengketa tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap replik tersebut, pihak tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi didalam duplik yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil Penggugat karena didlm persidangan dimaksud, Tergugat telah menunjukkan sertipikat obyek sengketa sebagai P-12;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa untuk ketentuan tenggang waktu di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah berdasar kepada pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."-----

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut khususnya ditujukan untuk pihak yang dituju oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara atau untuk Keputusan yang pemberlakuannya memerlukan pengumuman;-----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara dimaksud, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ditentukan 90 (sembilan puluh) hari sejak pihak ketiga tersebut mengetahui keputusan Tata Usaha Negara itu merugikan kepentingannya;-----

-

Menimbang, bahwa didalam sengketa *a-quo* terdapat permasalahan hukum terhadap kedudukan Penggugat dengan sertipikat obyek sengketa, yaitu:

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa memang tercantum atas nama Penggugat, akan tetapi Penggugat mendalilkan tidak pernah mengajukan permohonan pembaruan SHGB nomor 04060/Kel.Keputih tersebut,hal mana juga diakui oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana dalil Jawaban gugatan pada pokok perkaranya angka 2 huruf i , yang menyatakan pada pokoknya pihak Tergugat II Intervensi yang mengurus pembaruan SHGB nomor 334/Kel.Keputih yang kemudian menjadi SHGB 04060/Kel.Keputih;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menghitung tenggang waktu bagi Penggugat bukanlah pada saat diterbitkan Sertipikat obyek sengketa maupun pada waktu mengetahui keberadaan obyek sengketa dipersidangan Pengadilan Agama, akan tetapi dihitung sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan , yaitu sejak penggugat menerima surat jawaban dari Tergugat yaitu tanggal 13 Maret 2019;-----

Menimbang, bahwa selain daripada itu jika Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mendalilkan Penggugat mengetahui sejak gugatan diajukan, maka secara hukum juga terkena lembaga geschorst, yaitu tenggang waktu diskorsing / dihentikan, karena terdapat upaya hukum, dan diteruskan ketika upaya hukum

Halaman 50 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tindakan hukum tersebut telah selesai, akan ada tindakan hukum lain. Maka semestinya tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi penggugat baru dihitung pada saat itu;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berpendapat, tenggang waktu bagi penggugat untuk mengajukan gugatan adalah sesuai penggugat ketika merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat obyek sengketa, yaitu pada saat penggugat menerima surat keterangan pendaftaran tanah nomor 313/2019 tertanggal 13 Maret 2019;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya oleh karena Pengadilan Tata Usah Negara merupakan Pengadilan Khusus, dimana sebuah gugatan harus memenuhi syarat-syarat formal, akan tetapi oleh karena tidak diajukan eksepsi terhadap syarat tersebut, maka Pengadilan secara singkat mempertimbangkan unsur kepentingan penggugat terhadap obyek sengketa adalah, oleh karena penggugat merupakan pihak yang namanya tercantum didalam obyek sengketa, maka unsur kepentingan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap unsur kewenangan Pengadilan, maka oleh karena sertifikat obyek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara, sehingga jika terjadi sengketa terhadapnya, hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana juga apabila dibaca pada tuntutan penggugat yang bersifat administrasi, yaitu menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara, maka gugatan aquo secara hukum merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;---

Menimbang, bahwa adapun berkaitan dengan upaya administrasi, sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 ttg Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan mempertimbangkan , oleh karena tidak terdapat jalur upaya administrasi pada saat obyek sengketa diterbitkan, maka upaya administrasi tersebut bukan lagi menjadi kewajiban, akan tetapi hanya pilihan hukum, karena kewajiban upaa adinistrasi diperjelas dengan Peraturan Makamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, sedangkan obyek sengketa diterbitkan sebelum peraturan itu berlaku;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak ,dan gugatan dinyatakan memenuhi syarat-syarat

Halaman 51 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formal gugatan di Pengadilan Tata usaha Negara, maka untuk selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pada pokok sengketanya;-----

TENTANG POKOK SENGKETANYA-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa pengadilan menilai sengketa pokok yang terjadi pada sengketa ini adalah apakah penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sebab permasalahan kewenangan dan substansi dinilai bukan menjadi permasalahan hukum dalam sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa didalam sengketa ini terdapat beberapa peristiwa hukum antara lain:-----

- Bahwa Penggugat adalah pemegang SHGB 334/Kel.Keputih;-----
- Bahwa SHGB 334/Kel.Keputih tersebut dijadikan jaminan Hutang melalui PT. Dimitra Jaya Abadi yang kemudian jaminan/agunan SHGB tersebut diserahkan kepada Bank Syariah Mandiri;-----
- Bahwa selanjutnya SHGB 334/kel.Keputih tersebut telah hilang;-----
- Bahwa selanjutnya dengan bantuan notaris Yatiningsih, Tergugat II Intervensi telah melakukan pembaharuan sertipikat tersebut dengan terlebih dahulu melakukan pelaporan kehilangan di kepolisian;-----
- Sertipikat HGB 334 / Kel.Keputih atas nama Penggugat tersebut telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 22-08-2013;-----
- Bahwa selanjutnya Bank Syariah Mandiri mengurus pemaharuan setipikat Hak Guna BNAgunan atas nama Pengguat tersebut, dan kemudian terbit Sertipikat HGB No,04060/kel.keputih atas nama marwan kustiono/penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan nya dari prosedur formalnya;-----

Menimbang, bahwa dari peristiwa hukum tersebut diatas Pengadilan menilai terdapat 2 hal yang akan dipertimbangkan, yaitu :-----

1. bagaimana prosedur penanganan terhadap sertipikat yang hilang, dan;-----
2. bagaimana prosedur pembaharuan SHGB;-----

Halaman 52 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk peristiwa kehilangan tersebut, pegawai Notari/PPAT atas nama Megawati Ayu Mahmudah telah melaporkan kehilangan SHGB 334/kel keputih tanggal 3 Oktober 2017 (bukti TII inv 18);-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut Pengadilan menilai, Laporan kehilangan tersebut tidak mempunyai akibat hukum, karena SHGB 334/Kel.Keputih telah berakhir 3 (tiga) tahun sebelum laporan kehilangan tersebut, seharusnya pihak Tergugat II Intervensi tidak perlu melaporkan kehilangan, apalagi dilaporkan hilang pada bulan Juni 2017;-----

Menimbang, bahwa jika demikian berarti laporan itu dilakukan terhadap surat yang tidak berlaku lagi, sebagaimana dinyatakan didalam PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH pasal 35 ayat (1) yang menyatakan 1) Hak Guna Bangunan hapus karena : a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian peristiwa hilangnya SHGB 334/Kel.Keputih tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penerbitan SHBG obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH -----

pasal 1 angka 20 -----
Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena baik hak guna bangunan maupun sertipikat SHGB 334 /Kel.Keputih tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir, maka penerbitan SHGB 04060/Kel.Keputih harus mengikuti prosedur penerbitan baru;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan membaca Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kota Surabaya II nomor 364/HGB/BPN.35.80/2017 tanggal 22 nopember 2017 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Marwan Kustiono, atas tanah terletak dijalan Semampir Tengah IV A-3/09, Kelurahan Keputih kecamatan Sukolilo (bukti T-2) dapat diketahui:-----

Halaman 53 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada konsideran menimbang huruf c dikatakan “dengan berakhirnya hak atas tanah dimaksud, maka hak tanggungan tersebut gugur demi hukum, tetapi tidak menghilangkan jaminan hutang piutang”-----
- Bahwa selanjutnya juga dibagian yang sama dinyatakan “pihak PT.BANK SYARIAH MANDIRI, wholesale Financing Recovery Group, telah memberikan persetujuan atas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan dimaksud”-----

Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum juga diakui oleh Tergugat II Interensi bahwa pemohon pembaharuan Hak Guna Bangunan beserta pendaftaran hak Guna Bangunannya bukan oleh Marwan Kustiono (Penggugat);-----

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan konsideran MENIMBANG huruf a dan j dinyatakan :-----

Huruf a-----

bahwa pemohon mengajukan permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah... dst;-----

huruf j-----

bahwa sehubungan dengan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan dimaksud dipandang telah cukup dan memenuhi syarat

dst;-----

Menimbang, bahwa dari dua pertimbangan Tergugat tersebut Pengadilan menilai telah terjadi ketidak benaran data yuridis, didalam penerbitan Sertipikat obyek sengketa , karena telah terbukti pemohon Hak atas tanah beserta pendaftarannya bukan Marwan Kustiono, ataupun telah dikuasakan dengan surat kuasanya;-----

Menimbang, bahwa sedangkan hubungan Tergugat II Intervensi dengan penggugat adalah hubungan keperdataan, yang seharusnya tidak mempengaruhi atau merubah ketentuan prosedur permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan;-----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk dalil Tergugat yang pada pokoknya mengacu pad pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menurut Pengadilan berada didalam ruang lingkup pendaftaran hak tanggungan, bukan pada ruang lingkup permohonan hak atas tanah maupun pendaftarannya;-----

Halaman 54 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa berdasarkan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH pada Pasal 73 ayat (1) menyatakan “Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.”-----

Menimbang, bahwa dengan demikian yang dimaksud dengan permohonan yang bersangkutan tentu adalah Marwan Kustiono, karena sertipikat tersebut kemudian diterbitkan atas nama Marwan Kustiono;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena pemohon bukanlah pemohon yang sebenarnya, maka sangat berasaslasi jika dikatakan sertipikat obyek sengketa memuat cacat data yuridis dan sertipikat tersebut menjadi cacat hukum;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan menilai oleh karena dari awal permohonan saja telah memuat ketidak benaran data yuridis, maka untuk prosedur penerbitan Sertipikat obyek sengketa juga dapat dinyatakan cacat prosedur;-----

Menimbang, bahwa selain daripada itu, baik didalam jawaban maupun dari bukti-bukti dipersidangan telah nyata pihak Tergugat II Intervensi maupun Pihak Tergugat tidak pernah memberitahukan keadaan sertipikat hak guna bangunan nomor 334/Kel.Keputih kepada pemegang hak atau Penggugat;-----

Menimbang, bahwahal tersebut dapat diketahui dari tidak terdapatnya pemberitahuan kepada Penggugat tentang hilangnya sertipikat, serta telah dilakukan permohonan pembaharuan terhadap sertipikat tersebut, hal ini tentu dapat juga dikatakan Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum;-----

Menimbang asas kepastian hukum adalah mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah melanggar PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH dan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH serta melanggar



asas-asas umum pemerintahan yang baik, berupa asas kepastian hukum , sehingga sertifikat obyek sengketa secara hukum dinyatakan batal;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dinyatakan batal maka Tergugat secara hukum wajib untuk mencabut sertifikat obyek sengketa tersebut dan untuk biaya perkara akan dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama sama, meskipun petitum Penggugat hanya membebaskan kepada Tergugat, yang jumlahnya akan dicantumkan didalam amar Putusan;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa semua bukti-bukti didalam perkara ini telah dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti yang relevan saja yang dijadikan dasar untuk mengambil Putusan ini, sedangkan bukti-bukti yang dinilai tidak relevan dengan pokok sengketa atau pertimbangan hukum Putusan ini telah dikesampingkan, tetapi tetap merupakan satukesatuan dengan berkas perkara;-

Mengingat UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 ttg Administrasi Pemerintahan, Peraturan lain yang terkait;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi:-----

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Dalam Pokok Sengketa:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, penerbitan sertifikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No.1663/Keputih/2017 tanggal 27 September 2017, Luas 1000 m2 atas nama Marwan Kustiono;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, kecamatan Sukolilo , Kota Surabaya ,penerbitan sertifikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No.1663/Keputih/2017 tanggal 27 September 2017, Luas 1000 m2 atas nama Marwan Kustiono;-----
4. Menghukum Tergugat dan tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.479.000,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);-----

Halaman 56 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada hari Jumat, 18 Oktober 2019, oleh kami FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, ERLY SUHERMANTO, S.H., dan ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dan dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2019 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh RINI UTAMI, S.IP., M.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Prinsipal Penggugat beserta Kuasa Hukumnya dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya---

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

I. ERLY SUHERMANTO, S.H.

FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H.

II. ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H.

Panitera Pengganti

RINI UTAMI, S.IP., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

- | | | | |
|------------------------|---|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : | Rp. | 30.000,- |
| 2. Kepaniteraan | : | Rp. | 433.000,- |

Halaman 57 dari 58 Halaman, Putusan Nomor: 43/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya PS	: Rp. 3.000.000,-
3. Redaksi	: Rp. 10.000,-
4. Meterai	: Rp. 6.000,-
JUMLAH	: Rp. 3.479.000,-
(Tiga Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah)	

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)