



PUTUSAN

Nomor : 10/G/2012/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

PT. SUBORE SUBUR MAKMUR (disingkat PT. SUBORE) d/h. PT. Surabaya

Bowling Centre (PT. SUBORE), berkedudukan di jalan Raya Prapen

No. 22 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh FERDINANDUS

WENAS, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT.

SUBORE SUBUR MAKMUR disingkat PT. SUBORE, tempat tinggal

di Jalan Imam Bonjol No. 100 Surabaya, berdasarkan Akta Pernyataan

Keputusan Pemegang Saham PT. SUBORE SUBUR MAKMUR

tanggal 4 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan SHINTA

AMELIAWATI, SH. Notaris di Surabaya ;

Selanjutnya dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : -----

1 Dr. DANIEL DJOKO TARLIMAN, SH., M.S. ; -----

2 EDY HENDRAWAN, SH. ; -----

3 ADRI PRANATA TARLIMAN, SH., LL.M. ; -----

Ketiganya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, berkantor di

Jalan Basuki Rakhmat No. 81-A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 3 Januari 2012, selanjutnya disebut sebagai pihak ...

..... **PENGGUGAT** ;

Melawan.....

Melawan :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, Tempat kedudukan di

Jalan Taman Puspa Raya Blok D-No. 10, Komplek Citra Raya,
Sambikerep, Kota Surabaya, yang dalam sengketa ini memberikan
kuasa kepada : -----

1 INYO C. HETARIE, A.Ptnh. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

2 KUNCORO BHAKTI HANUNG P., SH. Kepala Sub Seksi Sengketa
Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

3 R. WIDODO AGUS PURWANTO., SH. Kepala Sub Seksi Perkara
Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

4 SIPRIANUS MAHUDIYONO, S.ST. Staf Seksi Hak Atas Tanah dan
Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

5 NITA PURWANDARI, S.ST. Staf Sub Seksi Sengketa Konflik pada
Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----

6 MUCH MUDZAKIR, A.Md. Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya I ; -----

Semuanya bertempat kedudukan di Taman Puspa Raya Blok D-No. 10,
Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, berdasarkan Surat

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

Kuasa Khusus Nomor : 22/SKA/35.78/II/2012, tanggal 9 Pebruari
2012 ; -----

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

DAN :

PT. BANK MANDIRI.....

PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk., berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh : OGI PRASTOMIYONO, selaku Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan ROYKE TUMILAAAR selaku Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, keduanya adalah Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta, berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 63 tanggal 8 Agustus 2003, dan tambahan Berita Negara No. 6590 berikut perubahan-perubahannya, selanjutnya dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada : -----

- 1 DEDY TEGUH KRISNAWAN, SH., Departement Head pada Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ;

- 2 PURWADI, SH., Team Leader pada Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ; -----
- 3 ASA ESTHERIA VIPANA, SH., Manager pada Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. ; -----
- 4 RIZKY PANGIDOAN S., SH., Asistant Manager pada Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 AMIN KUSNANDAR, SH., Legal Officer PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kanwil
Surabaya ; -----

6 GUNADI, SH., Senior Manager pada Asset Mangement Group PT. Bank Mandiri
(Persero) Tbk.; -----

Semuanya.....

Semuanya Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Kantor
Wilayah Bank Mandiri Surabaya Jalan Basuki Rahmat
No. 129-137 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
SK.DIR/035/2012, tanggal 20 Maret 2012 ; --

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah membaca : ---

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 10.K/
PEN.TUN/2012/PTUN.SBY, tanggal 24 Januari 2012, tentang Penunjukkan Majelis
Hakim ; -----
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 10.HK/PEN.TUN/2012/ PTUN.SBY.
tanggal 24 Januari 2012 tentang pemeriksaan persiapan ; -----
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 10.HK/PEN.TUN/2012/PTUN.SBY
tanggal 27 Pebruari 2012 tentang hari dan tanggal persidangan yang pertama ;

- Putusan Sela Nomor : 10/G/2011/PTUN.SBY tanggal 2 April 2012 ; -----
- Seluruh berkas perkara Nomor : 10/G/2011/PTUN.SBY. beserta semua lampiran
yang ada didalamnya ; -----
- Setelah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan ;

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)



----- TENTANG DUDUK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Januari 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 18 Januari 2012 dibawah register perkara Nomor : 10/G/2012/PTUN.SBY., dan selanjutnya surat gugatan tersebut diperbaiki dan

perbaiki.....

perbaiki surat gugatannya diserahkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 16 Pebruari 2012, telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut : -----

1 Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan atas obyek berupa tanah yang berada di Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, seluas 619 m2, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249, tertanggal 06-01-1992, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) yang di atasnya terdapat bangunan yang berdiri diatasnya, sebagaimana terurai pada Surat Ukur No. 1930/S/1991 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249 yang akan berakhir Hak Guna Bangunan tersebut pada tanggal 21 Oktober 2011;

2 Bahwa sebelum Penggugat menerima Hak Guna Bangunan dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagaimana dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249 tersebut, pada awalnya Penggugat membeli bangunan berupa toko dan tempat tinggal yang terletak di atas tanah negara seluas lebih kurang 1000 m2 (seribu meter persegi) dalam wilayah Kotamadya Surabaya dari nyonya Ong Ik Pang (selaku penjual), dikenal sebagai persil/bangunan Jalan Jenderal Basuki Rakhmat No. 32 - 34 ;



3 Bahwa transaksi jual beli atas bangunan tersebut dimaksud pada angka 2 di atas dilakukan dihadapan R. Soedjono, Notaris di Surabaya, dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 1, tanggal 1-12-1982 ; -----

4 Bahwa berikutnya setelah dilaksanakannya jual beli tersebut di atas, sekitar pada bulan Maret 1988, penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya c.q. tergugat dan untuk itu telah disetujui dan dikabulkan ;

5. Bahwa.....

5 Bahwa oleh karena telah dikabulkan maka Tergugat mengirimkan surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur perihal : Permohonan. Dari surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya c.q. Tergugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tersebut, menampakkan dan membuktikan kalau Penggugat telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya c.q. Tergugat ; -----

6 Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut SK Kakanwil BPN Jatim) No. 1502/HGB/35/1991, penunjuk D.I.301 No. 11.074/S/1991 tanah negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 sisa untuk lamanya hak berlaku selama 20 (duapuluh) tahun ; -----

7 Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur No. 1502/HGB/35/1991 oleh Penggugat didaftarkan di Kantor



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

Pertanahan Kota Surabaya dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. Subore), luas 619 m2, tanggal 6-1 1992, Surat Ukur Nomor : 1930/S/1991, berakhir Hak Guna Bangunan tanggal 21-10-2011; -

- 8 Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 27 ayat (1) ditentukan bahwa, permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaruannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Selanjutnya di dalam pasal 27

ayat.....

ayat (2) ditentukan bahwa perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut diatur pula di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan dalam Pasal 41 menentukan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut ; -----

- 9 Bahwa oleh karena masa berlaku Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro akan berakhir pada tanggal 21-10-2011 dan mengingat ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 27 ayat (1) juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 41 maka selanjutnya Penggugat mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan perpanjangan sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan yaitu pada tanggal 22 Nopember 2010 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sesuai dengan kewenangannya yang didasarkan atas luasnya Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ; -----

10 Bahwa permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana maksud terurai pada dalil angka 9 di atas telah dilengkapi oleh penggugat dengan surat-surat yang harus dilampirkan sebagai syarat-syarat yang ditentukan, satu dan lain hal sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43

Peraturan.....

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999, yaitu berupa : -----

- a Photo Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferdinandus Wenas ; --
- b Photo Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro_atas nama P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. Subore) ; -
- c Surat Pernyataan Tidak Dalam sengketa yang dibuat dan ditandatangani di atas materai Rp. 6.000,- oleh Ferdinandus Wenas qq. PT. Subore ;

- d Photo Copy PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) ;

- e Photo Copy NPWP P.T. Subore Subur Makmur ;

- f Photo Copy SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan P.T. Subore) ; -----

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)



g Photo Copy Tanda Daftar Perusahaan P.T. Subore Subur Makmur ; ----

11 Bahwa selanjutnya pihak Tergugat tidak pernah meminta syarat-syarat lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari uraian dalil angka 9 dan angka 10 di atas maka Penggugat telah dapat membuktikan bahwasanya Penggugat telah memenuhi persyaratan yang diminta dan ditentukan oleh Tergugat. Dengan demikian maka dapat pula disimpulkan kalau permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat dan untuk itu tidak ada alasan lain bagi Tergugat untuk tidak memproses permohonan Penggugat ; -----

12 Bahwa Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir ; -----

Bahwa.....

Bahwa untuk itu, yang perlu mendapat perhatian adalah frasa “tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut” hal ini bermakna pihak Tergugat tidak dibenarkan menambah syarat-syarat baru pada waktu perpanjangan diluar syarat-syarat yang terdahulu saat pemberian hak untuk pertama kali (asas kepastian hukum) ; -----

13 Bahwa dari pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, Penggugat telah menerima “Surat Perintah Setor untuk nomer berkas permohonan : 33701/2010 dari Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Surabaya” untuk pekerjaan Kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah dengan Alas Hak Surat Ukur (SU) no. 01930/1991 Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, tertanggal 29 Desember 2010 dan berikutnya menerima surat Permohonan SK (Konstatering Rapport) tanggal bayar 01 Pebruari 2011 ;

14 Bahwa sebagaimana yang dimengerti dan dipahami oleh Penggugat bahwa dengan telah dikeluarkannya “Konstatering Rapport” oleh Tergugat tersebut maka Penggugat telah membuktikan kalau Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar pekerjaan pemeriksaan tanah atas berkas permohonan yang diajukan oleh Penggugat ; -----

15 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 juncto Pasal 46 ayat (1) juncto Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999, ada dua pilihan (*choice*) yang dapat diambil oleh pihak Tergugat terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yaitu Mengabulkan atau Menolak dan tidak ada pilihan selain kedua hal tersebut (*gebonden bevoegdheid/ wewenang terikat*) ;

16. Bahwa.....

16 Bahwa Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan. Atas dasar interpretasi a contrario dari ketentuan tersebut, maka terhadap Keputusan Penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut, oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedunggoro atas nama Penggugat berakhir pada tanggal 21 Oktober 2011 serta sudah diajukan permohonan perpanjangan oleh Penggugat, dan sampai batas waktu yang ditentukan didalam Peraturan dasarnya harus bersikap sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 tahun 1999 dan ternyata tidak mengeluarkan Keputusan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dianggap (fictie) telah mengeluarkan keputusan penolakan (fiktif negatif) ; -

17 Bahwa untuk itu terhadap keputusan fiktif negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan penggugat surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan no. 249/Kelurahan Kedunggoro, luas 619 m2, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T. SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) harus dibatalkan ; -----

18 Bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 48 menentukan

bahwa.....

bahwa keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Keputusan Penolakan pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 38 ayat (3), Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan melalui surat tercatat atau dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak ;

Jika ketentuan di dalam Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 dikaitkan dengan surat tergugat tanggal 28-9-2011 yang ditujukan kepada Penggugat yang sampai saat ini belum diterima baik secara yuridis maupun de facto dapat diberikan tanggapan yuridis sebagai berikut :

a Surat tanggal 28-9-2011 secara yuridis maupun defacto belum mempunyai daya laku dan daya ikat kepada Penggugat oleh karena tidak dikirim kepada Penggugat dengan surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya surat tersebut ; -----

b Surat tersebut oleh Tergugat diberikan kepada Purwanto, dan Purwanto belum pernah memberikan kepada Penggugat, dan Penggugat baru mengetahui pada pemeriksaan persiapan ;

c Surat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 45 juncto Pasal 46 ayat (1) juncto Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999, yang pada pokoknya mengatur adanya dua pilihan (choice) yang dapat diambil oleh pihak Tergugat terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yaitu Mengabulkan atau Menolak, tidak ada pilihan selain kedua hal tersebut (*gebonden bevoegdheid*). Untuk itu “Tidak ada” terminologi “belum dapat ditindaklanjuti” ; -----

d. Menurut.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d Menurut hemat Penggugat, Surat tersebut bukan suatu penolakan sebagaimana dimaksud didalam Pasal 46 dan Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 ; -----

e Bahwa surat tersebut memuat syarat tambahan agar Penggugat menyelesaikan dengan pihak Bank Mandiri eks Bank Bumi Daya, hal ini bertentangan dengan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 ; -----

f Bahwa jika surat tersebut dianggap sebagai suatu penolakan, maka hal tersebut bersifat prematur oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor : 249/ Kelurahan Kedungdoro baru berakhir pada tanggal 21 Oktober 2011 karenanya bertentangan dengan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 tahun 1999 ; -----

g Bahwa surat tersebut merupakan suatu tindakan persiapan sebelum sampai kepada keputusan yang sesungguhnya yaitu menolak atau mengabulkan sehingga belum bersifat final ; -----

h Bahwa Tergugat tidak menerapkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memerintahkan kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan sengketa ke lembaga Peradilan, justru sebaliknya pemegang hak yaitu Penggugat yang disuruh menyelesaikan ; -----

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

19 Bahwa persyaratan-persyaratan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Penggugat telah lengkap disampaikan kepada Tergugat, oleh karena telah

diterima.....

diterima oleh Tergugat secara lengkap maka untuk hal pembuktian mohon agar dibebankan kepada Tergugat, satu dan lain hal sesuai penjelasan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

20 Bahwa atas dasar alasan terurai pada angka 19 tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat menerbitkan Surat Keputusan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan :

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal keputusan fiktif negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat sebagaimana surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 m2, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) ;

-
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 m2, yang dimohonkan Penggugat yang isinya mengabulkan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 m2, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T. SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) ; -----

4. Menghukum.....

- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat maka pihak Tergugat telah menyerahkan jawaban tertanggal 27 Pebruari 2012, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini ; -----
- 2 Bahwa obyek gugatan terkait dengan Tergugat dalam perkara ini adalah keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat surat tanggal 22 November 2010 tentang Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore), luas 619 M2, tanggal 06 Januari 1992, Surat Ukur No. 1930/S/1991, yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011 ;
-



- 3 Bahwa, sesuai dengan data yang ada terkait dengan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249/kelurahan Kedungdoro, Surat Ukur tanggal 18 November 1991 No. 1930/S/1991, luas 619 M2, pemegang hak atas nama Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya, asal persil pemberian hak berdasarkan pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 25 September 1991 No.1502/HGB/35/1991, terbit tanggal 06 Januari 1992 penunjuk tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 sisa. Dan selanjutnya diketahui haknya telah berakhir pada tanggal 21 Oktober 2011;

- 4 Bahwa, selanjutnya Tergugat pada tanggal 01 Februari 2011 sebagaimana bukti pembayaran atas nama Ferdinandus Wenas, telah menerima

permohonan.....

permohonan perpanjangan hak yang di mohon oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 ; -----

- 5 Bahwa, menindak lanjuti permohonan dimaksud Tergugat telah melaksanakan penelitian fisik dan data yuridis dengan antara lain telah dilaksanakan kegiatan peninjauan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 08 Februari 2011, yang didahului dengan pemberitahuan kepada pemohon dengan surat Tergugat tertanggal 07 Februari 2011 No. Und/127/



B/2011 ;

6 Bahwa, dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis berkaitan dengan adanya permohonan tersebut diketahui, bahwa adanya pihak lain yang menyatakan bidang tanah yang diajukan permohonan perpanjangan hak tersebut adalah merupakan bagian bidang tanah yang merupakan ASSET- nya dalam hal ini asset PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya, sebagaimana surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII. SBY/ GA/463.A/2004. Perihal : permohonan pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bak Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya ;

7 Bahwa, surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII. SBY/ GA/463.A/2004, pada pokoknya menjelaskan :

- Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya (d/h. Netherland Indische Handelsbank) memiliki tanah Eigendom Verponding di Lokasi Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya,

Kabupaten.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Surabaya, Karisdenan Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan rincian : -----

- Eigendom Verponding No. 3520, seluas : 18.985 M2. (Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950) dan ; -----
- Eigendom Verponding No. 4685, seluas : 14.678 M2. (Akte No. 138 tanggal 16 Februari 1950.) ; -----
- Bahwa tanah dimaksud tercatat sebagai asset PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk/Bank Pemerintah ; -----
- Bahwa guna pengamanan asset maka mohon Kantor Pertanahan Kota Surabaya menolak setiap permohonan hak atas tanah dilokasi tersebut dan membatalkan /menarik kembali sertipikat hak atas tanah yang telah/terlanjur diterbitkan ; -----

8 Bahwa, menindaklanjuti dan memperhatikan surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII tersebut, berkaitan dengan proses permohonan perpanjangan hak yang dimohon oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, Tergugat telah bersurat pada Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya, d/a. Sdr. Ferdinandus Wenas dengan surat tertanggal 28 September 2011 No. 2161/5. 35.78/IX/2011, Perihal : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro, masing-masing seluas 61 M2 dan 619 M2, terletak di Jalan Kalisari I/7 A dan Jalan Basuki Rachmad No. 32-34, Kelurahan

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

Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya atas nama
Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE),
Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya ;

Bahwa.....

9 Bahwa, pokok surat dari Tergugat tertanggal 28 September 2011 tersebut antara lain dijelaskan : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan 249/ Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya. Dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011 ; -----

10 Bahwa, memperhatikan uraian jawaban Tergugat dalam Eksepsi No. 4 sampai dengan No. 9 diatas secara yuridis Tergugat tidak dapat dikategorikan selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan Keputusan yang dimohon (Vide Pasal 3 angka (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986), mengingat Tergugat telah melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian data fisik dan data yuridis dalam rangka menindak lanjuti permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat. Satu dan lain hal terkait belum dapatnya ditindaklanjuti permohonan perpanjangan hak tersebut pihak

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)



Tergugat juga telah bersikap dengan bersurat pada pihak
Penggugat sebagaimana uraian tersebut diatas ; -----

11 Bahwa, memperhatikan uraian jawaban Tergugat dalam
Eksepsi No. 4 sampai dengan No. 9, secara yuridis Normatif
jelas sekali terdapat pihak lain yang mendaku memiliki
kepentingan dan hak atas bidang tanah yang dikuasai
Penggugat dalam hal ini adalah PT. Bank Mandiri (Persero)
Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya,
oleh sebab itu sudah sepatutnya walaupun dalam Petitum dan
Posita gugatan Penggugat adalah terkait dengan diduga
Tergugat tidak mengeluarkan Keputusan yang dimohon
dianggap telah menolak mengeluarkan Keputusan yang

Dimaksud.....

dimaksud, namun nampak jelas berdasarkan petium dan Posita Gugatan Penggugat
pokok permasalahan dari adanya gugatan ini bukanlah merupakan sengketa
Administrasi melainkan merupakan sengketa kepemilikan dan atau keperdataan.
Sehingga mengacu pada Pasal 1365 KUH Acara Perdata dan terkait dengan Pasal
Pasal 2 huruf a dan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 maka Pengadilan
Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan mengadili perkara ini dan
selanjutnya merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Negeri ;

12 Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Tergugat
mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya
berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perkara ini bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara melainkan sengketa keperdataan walaupun didalam Posita gugatan dan Petitum gugatan pihak Penggugat mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat sebagaimana surat tanggal 22 November 2010 tentang permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro dan mewajibkan Tergugat memproses surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro ; -----
- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ; -----
- Bahwa gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak sebagaimana ketentuan ketentuan Pasal 2 huruf a, Pasal 3 angka (2), Pasal 47, 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo.

Undang.....

Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ;

- Bahwa gugatan Penggugat Abscuur Libel mengingat pokok permasalahan tidak jelas apakah mengenai seolah-olah sebagaimana dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah bersikap

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)



diam terhadap permohonan Penggugat sebagaimana surat tanggal 22 November 2010 (senyatanya tidak benar dalil Penggugat sebagaimana dalil bantahan Tergugat terurai diatas) ataukah mengenai penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat, sebagaimana surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 No. 2161/5.35.78/IX/2011, Perihal : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro, masing-masing seluas 61 M2 dan 619 M2, terletak di Jalan Kalisari I/7 A dan Jalan Basuki Rachmad No. 32-34, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya. (Petitum surat gugatan Penggugat tidak mohon dinyatakan batal surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 No. 2161/5.35.78/IX/2011) ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa seluruh jawaban Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban Pokok Perkara ini ; -----
- 2 Bahwa Tergugat pada tanggal 01 Februari 2011 sebagaimana bukti pembayaran atas nama Ferdinandus Wenas, No. Berkas : 33701/2010, telah menerima permohonan perpanjangan hak yang di mohon oleh

Sdr. Ferdinandus.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 ; -----

- 3 Bahwa, menindaklanjuti permohonan dimaksud Tergugat telah melaksanakan penelitian fisik dan data yuridis dengan antara lain telah dilaksanakan kegiatan peninjauan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 08 Februari 2011, yang didahului dengan pemberitahuan kepada pemohon dengan surat Tergugat tertanggal 07 Februari 2011 No. Und/127/B/2011 ;

- 4 Bahwa, dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis berkaitan dengan adanya permohonan tersebut diketahui, bahwa adanya pihak lain yang menyatakan bidang tanah yang diajukan permohonan perpanjangan hak tersebut adalah merupakan bagian bidang tanah yang merupakan ASSET- nya dalam hal ini asset PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya, sebagaimana surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII. SBY/GA/463.A/2004. Perihal : permohonan pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bak Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya ; -----

- 5 Bahwa, surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII. SBY/GA/463.A/2004, pada pokoknya menjelaskan :

- Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya (d/h. Nederland Indische Hendelsbank) memiliki tanah Eigendom Verponding di Lokasi Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karisidenan Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan rincian :



Eigendom.....

- Eigendom Verponding No. 3520, seluas : 18.985 M2. (Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950) dan ; -----
- Eigendom Verponding No. 4685, seluas : 14.678 M2. (Akte No. 138 tanggal 16 Februari 1950.) ; -----
- Bahwa tanah dimaksud tercatat sebagai asset PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk/Bank Pemerintah ; -----
- Bahwa guna pengamanan asset maka mohon Kantor Pertanahan Kota Surabaya menolak setiap permohonan hak atas tanah dilokasi tersebut dan membatalkan/menarik kembali sertipikat hak atas tanah yang telah/terlanjur diterbitkan ;

6 Bahwa, menindaklanjuti dan memperhatikan surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII tersebut, berkaitan dengan proses permohonan perpanjangan hak yang dimohon oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, Tergugat telah bersurat pada Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya, d/a. Sdr. Ferdinandus Wenas dengan surat tertanggal 28 September 2011 No. 2161/5.35.78/IX/2011, Perihal : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro, masing-masing seluas 61 M2 dan 619 M2, terletak di Jalan Kalisari I/7 A dan Jalan Basuki Rachmad No. 32-34, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Bahwa, pokok surat dari Tergugat tertanggal 28 September 2011 tersebut antara lain dijelaskan : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan

No. 248.....

No. 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bak Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya. Dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011; -----

8 Bahwa, memperhatikan uraian jawaban Tergugat No. 2 sampai dengan No. 7 diatas secara yuridis Tergugat tidak dapat dikategorikan selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan Keputusan yang dimohon (Vide Pasal 3 angka (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986), mengingat Tergugat telah melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian data fisik dan data yuridis dalam rangka menindak lanjuti permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat. Satu dan lain hal terkait belum dapatnya ditindaklanjuti permohonan perpanjangan hak tersebut pihak Tergugat juga telah bersikap dengan bersurat pada pihak Penggugat sebagaimana uraian tersebut diatas ; -----

9 Bahwa, menanggapi Posita gugatan Penggugat pada halaman 7 huruf c dan e yang pada intinya : -----

- Huruf "c" : Penggugat mempermasalahkan surat tergugat tanggal 28 September 2011, yang didalamnya antara lain terurai Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan 249/ Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT.

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)



SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bak Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya ;

Bahwa.....

Bahwa Tergugat perlu memberi tanggapan terhadap dalil Penggugat yang mempermasalahkan kata-kata belum dapat diproses lebih lanjut, kata tersebut merupakan bentuk aspiratif Tergugat dalam menjalankan tugas selaku Pejabat/Badan Tata usaha Negara selalu berlandaskan dan mendasarkan pada Peraturan Perundang-undangan dan tidak semena dalam memberikan pelayanan sebagaimana teori hukum menyangkut AZAZ-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK namun tetap memperhatikan tugas fungsi Pokok dari Instansi Tergugat. Dalam kasus ini Tergugat tidak memiliki kewenangan untuk menguji siapa yang memiliki hak keperdataan privileg/utama dari masing-masing pihak yang mendalilkan memiliki hak dan kepentingan atas obyek tanah yang sama. Oleh Sebab itu Tergugat mengembalikan penyelesaian permasalahan atas bidang tanah dimaksud untuk diselesaikan antar pihak yang bersengketa, apabila dikemudian hari terdapat penyelesaian dan andaikata pihak Penggugat secara yuridis normatif dapat menyelesaikan dengan pihak yang mendalilkan memiliki hak atas tanah yang sama dan atau ada uji materiil yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Penggugat adalah sebagai pihak satu-satunya yang berhak atas



bidang tanah yang saat ini disengketakan, maka Tergugat masih memberikan prioritas kepada Penggugat untuk memperoleh hak baru terhadap bidang tanah tersebut ;

- Huruf "e"
- Huruf "e" : Bahwa surat Tergugat tanggal 28 September 2011, yang memuat syarat tambahan agar Penggugat menyelesaikan dengan pihak Bank Mandiri eks Bank Bumi Daya Hal ini bertentangan dengan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 ;

Bahwa Tergugat perlu memberi tanggapan terhadap dalil Penggugat yang mempermasalahkan syarat tambahan agar Penggugat menyelesaikan dengan pihak Bank Mandiri eks Bank Bumi Daya, hal ini didasarkan atas pertimbangan yuridis tidaklah mungkin suatu permohonan sertipikat hak atas tanah dapat ditindak lanjuti dan dikabulkan apabila masih terdapat sengketa. Satu dan lain hal sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih bersifat negatif bertendensi Positif, dimana Badan Pertanahan Nasional RI, belum diberi kewenangan menguji kebenaran alas hak yang diajukan sebagai dasar permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah. Oleh sebab itu maka apabila ada pihak yang saling mendalilkan memiliki kepentingan atas bidang tanah yang sama, Tergugat selalu menyarankan untuk diselesaikan antar pihak yang bersengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan dasar hukum dalil Penggugat yang menyalahkan sikap Tergugat dengan mengacu kepada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, adalah suatu landasan hukum yang tidak tepat, mengingat Peraturan tersebut telah diganti dengan

Peraturan.....

Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional RI. No. 3 Tahun 2011 ; -----

10 Bahwa, gugatan Penggugat tidak perlu Tergugat tanggapi satu persatu karena telah terjawab berdasarkan uraian tersebut diatas baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara. Satu dan lain hal Tergugat dapat mempertahankan dalil bantahan atas gugatan Penggugat dengan alasan yuridis terurai diatas ;

11 Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

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



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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut maka pihak Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 5 Maret 2012 dan atas Replik Penggugat pihak Tergugat telah menyampaikan Duplik tertanggal 26 Maret 2012, selengkapnya Replik Penggugat dan Duplik Tergugat tersebut termuat dalam berita acara persidangan dan untuk singkatnya dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas ditariknya pihak Intervensi oleh Tergugat dan permohonan Intervensi dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan suratnya Nomor : VIII.SBy/LGL.31/2012, tanggal 26 Maret 2012 untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor : 10/G/2012/PTUN.SBY., maka Majelis Hakim pada

persidangan.....

persidangan tanggal 2 April 2012 telah menjatuhkan putusan sela yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 10/G/2012/PTUN.SBY. ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menyerahkan jawaban tertanggal 9 April 2012, yaitu sebagai berikut : -----

1 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi ;

2 Bahwa sebelum menanggapi surat gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi sampaikan kronologis sejarah berdirinya Tergugat II Intervensi yakni sebagai berikut : -----

a Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 tahun 1958 tentang Penempatan Semua Bank Belanda dibawah penguasaan pemerintah Republik Indonesia dan pembentukan Badan Pengawas Bank-bank Belanda, Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia telah menetapkan kebijakan bahwa semua bank Belanda dinyatakan berada dibawah penguasaan Pemerintah Republik Indonesia ;

- b Bahwa salah satu perusahaan bank milik Belanda yang beroperasi di Indonesia yaitu Nederlandsch Indische Handelsbank NV. Dalam perkembangannya Nederlandsh Indische Handelsbank NV berganti nama menjadi Nationale Handelsbank NV, sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1959 tentang Penentuan Perusahaan Bank di Indonesia milik Belanda yang dikenakan Nasionalisasi, mengatur bahwa Nationale Handelsbank NV termasuk bank yang ditetapkan untuk dilakukan nasionalisasi ; -----

c. Bahwa.....

- c Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 1 tahun 1959 tanggal 10 Agustus 1959 tentang Bank Umum Negara, pemerintah Indonesia mendirikan Perseroan Terbatas Bank Umum Negara (Buneg) sebagai badan usaha baru (bank baru dengan nama Bank Umum Negara)) untuk menampung dan melanjutkan aktifitas perusahaan Nationale Handelsbank NV di Indonesia ; -----

- d Bahwa dalam perjalanan sejarah, Bank Umum Negara mengalami beberapa kali perubahan. Pada tahun 1965 Bank Umum Negara berganti nama menjadi Bank Negara Indonesia (BNI) Unit IV. Penggantian nama ini merupakan perwujudan dari kebijakan pemerintah yang dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri Bank Sentral No. Kep. 65/UBS/65 tanggal 30 Juli 1965, untuk menggabungkan bank-bank milik pemerintah dalam satu wadah pengelolaan yaitu Bank Negara Indonesia ; -----

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

e Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 19 tahun 1968 tentang Bank Bumi Daya, maka Bank Negara Indonesia Unit IV tersebut berganti nama menjadi Bank Bumi Daya ; -----

f Bahwa sehubungan dengan terbitnya Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, telah ditentukan mengenai bentuk-bentuk hukum perbankan, sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1992 maka bentuk badan hukum Bank Bumi Daya telah disesuaikan menjadi perusahaan perseroan (Persero) yakni PT Bank Bumi Daya (Persero) ; -----

g Bahwa berdasarkan Akta Notaris Muhani Salim, SH No. 135 tanggal 31 Juli 1992 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman sesuai Surat Keputusan No. C2.6586.HT.01.01.TH.92 tanggal 12 Agustus 1992, maka berdirilah badan hukum bernama PT. Bank Bumi

Daya.....

Daya (Persero). Oleh karena itu seluruh hak dan kewajiban Bank Bumi Daya beralih menjadi hak dan kewajiban PT Bank Bumi Daya (Persero) ;

h Bahwa sesuai Akta Merger No. 100 tanggal 24 Juli 1999 , PT Bank Bumi Daya (Persero) telah bergabung atau merger ke dalam PT Bank Mandiri (Persero), yang didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 2 Oktober 1998 Notaris Sutjipto, SH yang telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2.1656.HT.01.01 TH 98 tanggal 2 Oktober 1998 serta telah diumumkan dalam Berita Negara RI No. 97 tanggal 4 Desember 1998 Tambahan Berita Negara Indonesia No. 6859. Oleh karena itu sesuai ketentuan dalam Akta Merger dimaksud maka seluruh hak dan kewajiban PT Bank Bumi Daya

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

(Persero) beralih menjadi hak dan kewajiban PT Bank Mandiri (Persero) ;

- i Bahwa sesuai perubahan Anggaran Dasar Akta No. 2 tanggal 1 Juni 2003 dibuat oleh Notaris Aulia Taufani, SH pengganti Notaris Sutjipto, SH dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman RI sesuai Surat Keputusan No. C-12783.HT.01.04.TH.2003 tanggal 6 Juni 2003 dan No. C-13420 HT.01.04.TH.2003 tanggal 13 Juni 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI No. 63 tanggal 8 Agustus 2003, Tambahan Berita Negara RI No. 6590, nama PT Bank Mandiri (Persero) berubah menjadi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ; -----
- 3 Bahwa Tergugat II Intervensi yang merupakan hasil penggabungan dari PT Bank Bumi Daya (Persero), yang dulunya berasal dari Nederlandsch Indische Handelsbank NV telah memperoleh secara sah tanah yang terletak di Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karesidenan Surabaya Propinsi Jawa Timur (Obyek Sengketa) sesuai : -----

a. Eigendom.....

- a Eigendom Verponding (ev) Nomor 3520 seluas 18.985 M2 (Akta No. 137 tanggal 16 Februari 1950) ; -----
- b Eigendom Verponding (ev) Nomor 4685 seluas 14.678 m2 (Akta No. 138 tanggal 16 Februari 1950) ; -----
- 4 Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang mengambil alih segala hak dan kewajiban dari PT Bank Bumi Daya (Persero) eks Nederlandsch Indische Handelsbank NV sehingga atas tanah sesuai butir 3 di atas beralih pula kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi ; -----



- 5 Bahwa meskipun Tergugat II Intervensi telah mengambilalih kepemilikan atas tanah sesuai butir 3 di atas, namun Tergugat II Intervensi belum dapat melakukan proses permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah karena terkendala secara fisik telah dihuni oleh pihak-pihak yang tidak berhak menguasai tanah sesuai butir 3 di atas ; -----
- 6 Bahwa untuk mengantisipasi peralihan hak dan penerbitan sertifikat hak atas tanah atas tanah sengketa di atas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan pemblokiran melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sesuai surat No. VIII.SBY/GA/463A/2004 tanggal 31 Agustus 2004 ; -----
- 7 Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam perkara No. 10/G/2012/PTUN.SBY di PTUN Surabaya dengan obyek sengketa permohonan perpanjangan HGB No. 249/ Kelurahan Kedungdoro atas nama PT Surabaya Bowling Centre (PT Subore) seluas 619 M2 tanggal 06-01-1992, akan menimbulkan kerugian atau setidaknya mengganggu kepentingan hukum dan hak Tergugat II Intervensi karena dikawatirkan tanah yang akan diterbitkan perpanjangan hak atas tanah tersebut terletak atau bersinggungan dengan lokasi tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi sesuai butir 3 di atas ; -----

8. Bahwa.....

- 8 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut berpotensi merugikan kepentingan Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak atas tanah sesuai butir 3 di atas, sehingga Tergugat II Intervensi berhak untuk mempertahankan kepentingan atas kepemilikan tanah tersebut dan karenanya keputusan Tergugat yang bersikap diam berkaitan dengan permohonan perpanjangan hak atas tanah sesuai SHGB No.249/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT Surabaya Bowling Centre yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat beralasan dan tepat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya tepat dan sesuai ketentuan hukum apabila gugatan Penggugat ditolak ; -----

Maka : Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut : -----

- a Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan ; -----
- b Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II Intervensi pihak Penggugat menyampaikan Repik tertanggal 16 April 2012 dan atas Replik Penggugat pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik tertanggal 23 April 2012 yang isi selengkapnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan dan untuk singkatnya dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah menyampaikan 9 (sembilan) bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9, yaitu : -----

1 P-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Nomor 21 Tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Subore Subur Makmur disingkat PT. Subore, tanggal 4 Nopember 2010, dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH. Notaris di Surabaya ; -----

2. P-2.....

2 P-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 249/ Kel. Kedungdoro, atas nama Pemegang Hak Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. Subore), Tanggal 6-1-1992, Surat Ukur No. 1930/5/1991, luas 619 m2, Tanggal 18-11-1991 ; ----

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

- 3 P-3 : Fotokopi sesuai dengan salinan resminya Akta Perjanjian Jual Beli No. 1, tanggal 1 Desember 1982, dibuat dihadapan Raden Soedjono, Notaris di Surabaya ;

- 4 P-4 : Fotokopi, asli ada pada Tergugat Permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 22 Nopember 2010, diajukan oleh Ferdinandus Wenas atas nama PT. Subore Indonesia, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya ;

- 5 P-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011 atas nama wajib pajak PT. Subore ;

- 6 P-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat perintah setor dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 29 Desember 2010 ditujukan kepada Ferdinandus Wenas, Nomor Berkas Permohonan : 33701/2010 ;

- 7 P-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran Permohonan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) tanggal 1 Pebruari 2011 dari Pemohon Ferdinandus Wenas ; -----
- 8 P-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Terjemahan dari Recht Van Eigendom No. 3520, yang diterjemahkan oleh Mario Rawung, tanggal 30 Mei 2012 ;

- 9 P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Terjemahan dari Mutatien Van Eigendom Verp No. 3520 berupa Mutasi-Mutasi Hak Milik Verp No. 3520, yang diterjemahkan oleh Mario Rawung, tanggal 30 Mei 2012;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan 10 (sepuluh) bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10, yaitu :

1 T-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Sub Bagian Tata Usaha atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 2161/5-35.78/IX/2011, tanggal 28 September 2011, perihal Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248 dan No. 249/Kel. Kedungdoro, masing-masing seluas 61 m2 dan 619 m2, terletak di Jalan Kalisari I/7A dan Jalan Basuki Rachmad No. 32-34 Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Surabaya ;

2 T-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 249/Kel. Kedungdoro atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya tanggal 6-1-1992, Surat Ukur No. 1930/S/1991, tanggal 18-11-1991, luas 619 m2 ;

3 T-3: Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Eigendom Verponding No. 3520 ;

--

4 T-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Permohonan Hak Guna Bangunan, diajukan oleh Ferdinandus



Wenas Qq. PT. Subore tanggal 22 Nopember 2010 ;

5 T-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya tanda
terima pembayaran dari Ferdinandus Wenas tanggal 1
Pebruari 2011 untuk pembayaran permohonan SK
(Konstatering Raport) ; -----

6. T-6.....

6 T-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat
Pemberitahuan dari Kepala Sub Bagian Tata Usaha atas nama
Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, No.
Und/127/8/2011, tanggal 7 Pebruari 2011 ;

7 T-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat
Perintah Tugas Lapangan, No. Pen/104/HGB/I/2011, tanggal
8 Pebruari 2011, ditandatangani oleh Plt. Kasubsi Penetapan
Hak Tanah atas nama Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan
Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

8 T-8: Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tidak
Keberatan dari HARMAN SISWANTO (Swan Tiong),
tanggal 25 Juli 2011 ; -----

9 T-9: Fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir
Notaris (asli ada pada Penggugat) : Akta Perjanjian Sewa
Menyewa No. 49, tanggal 27 Januari 2010 yang dibuat
dihadapan Noor Irawati. Notaris di Surabaya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 T -10 : Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kepala Kantor Wilayah VIII PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. VIII.Sby/GA/463A/2004, tanggal 31 Agustus 2004, perihal : Permohonan Pemblokiran tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso, Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan 10 (sepuluh) bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup dan diberi tanda bukti T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-10, yaitu : -----

1. T.II.Int-1.....

1 T.II.Int-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Turunan Akta No. 137, tanggal 16 Pebruari 1950, dikeluarkan oleh Pegawai Pembantu Komis Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Surabaya ; -----

2 T.II.Int-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Nomor 138, tanggal 16 Pebruari 1950, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Surabaya ; -----

3 T.II.Int-3 : Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ; -----

4 T.II.Int-4 : Fotokopi dari fotokopi Undang-Undang RI Nomor 19 Tahun 1968 Tentang Bank Bumi Daya ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 T.II.Int-5 : Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah RI Nomor 23 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Bentuk Hukum Bank Bumi Daya menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) ; -----
- 6 T.II.Int-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya AKTA MERGER No. 100, tanggal 24-7-1999, dibuat dihadapan Sutjipto, SH. Notaris di Jakarta ;

- 7 T.II.Int-7 : Fotokopi sesuai dengan salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Perseroan) PT. Bank Mandiri disingkat PT. Bank Mandiri (Persero) No. 2, tanggal 1-6-2003 dibuat dihadapan AULIA TAUFANI, SH. sebagai pengganti SUTJIPTO, SH. Notaris di Jakarta ;

- 8 T.II.Int-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia RI No. C-12783 HT.01.04 Th.2003 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar

Perseroan.....

Perseroan Terbatas, dengan lampiran Penerimaan Laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Mandiri Tbk disingkat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. C-13420 HT.01.04. TH.2003, tanggal 13 Juni 2003 ;

- 9 T.II.Int-9 : Fotokopi asli ada pada Tergugat Surat dari Kepala Wilayah Kantor Wilayah VIII PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. No.VIII.SBY/GA/463A/2004, tanggal 31 Agustus 2004, perihal : Permohonan Pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya ;

10 T.II.Int-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Bagian Tata Usaha atas nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 530.35-9973, tanggal 4-10-2004, perihal : Permohonan Pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso, Surabaya ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 11 Juni 2012 pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan kesimpulan masing-masing, untuk kesimpulan Penggugat tertanggal 4 Juni 2012, Kesimpulan Tergugat II Intervensi tertanggal 11 Juni 2012, sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya perkara ini menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena sudah tidak ada hal-hal yang lain lagi yang akan disampaikan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan dengan pertimbangan Hukum sebagai berikut : -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :** -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

“Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/ Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), terbit tanggal 6-1-1992, Surat Ukur tanggal 18-11-1991 No. 1930/S/1991 Luas 619 M2 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011” (Bukti P-2 = T-2) ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Februari 2012, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertanggal 9 April 2012, yang mana di dalam jawabannya tersebut, Tergugat di samping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut ; -----

I. DALAM.....

I DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa tersebut diatas dan agar tidak terjadi pengulangan mengenai hal yang sama, maka dalam pertimbangan hukum ini tidak akan diuraikan lagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lengkap mengenai eksepsi tersebut, melainkan hanya pokok-pokoknya saja ;

Menimbang, bahwa materi atau substansi dari eksepsi yang diajukan oleh

Tergugat pada pokoknya adalah : -----

1 Bahwa secara yuridis Tergugat tidak dapat dikategorikan selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan (vide pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengingat Tergugat telah melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian data fisik dan data yuridis dalam rangka menindaklanjuti permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat, terkait dengan belum dapat ditindaklanjutinya permohonan perpanjangan hak tersebut, hal mana pihak Tergugat telah bersikap dengan bersurat pada pihak Penggugat dengan surat tertanggal 28 September 2011 yang antara lain dijelaskan bahwa permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Eks. BANK BUMI DAYA di Kampung Margoyoso Surabaya, dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011 ; -----

2 Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini karena permasalahan pokok dari

gugatan.....



gugatan Penggugat adalah bukan merupakan sengketa administrasi melainkan merupakan sengketa kepemilikan atau keperdataan, sehingga mengacu pada pasal 1365 KUH Acara Perdata dan terkait pasal 2 huruf a dan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan mengadili sengketa ini dan selanjutnya merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Negeri ; -----

3 Bahwa gugatan Penggugat Abscur libel ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat telah menyampaikan tanggapan dalam repliknya tertanggal 5 Maret 2012 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, adalah termasuk dalam katagori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap **kewenangan absolut** dapat diajukan **setiap waktu** selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatan wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut Pengadilan dapat **dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok perkara**. Terhadap **eksepsi lain** secara normatif hanya dapat diputus **bersama dengan pokok sengketa**, atas dasar pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim mengambil sikap terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain yang diajukan Tergugat diputus bersamaan dengan pokok sengketa ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa eksepsi yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim adalah eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat yang menyatakan bahwa secara yuridis Tergugat tidak dapat dikategorikan selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan (vide pasal 3 ayat (2) undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986) mengingat Tergugat telah melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian data fisik dan data yuridis dalam rangka menindaklanjuti permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat, terkait dengan belum dapat ditindaklanjutinya permohonan perpanjangan hak tersebut pihak Tergugat telah bersikap dengan bersurat pada pihak Penggugat dengan surat tertanggal 28 September 2011 yang antara lain dijelaskan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Eks. BANK BUMI DAYA di Kampung Margoyoso Surabaya, dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 menentukan : -----

Pasal 47



1 Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 47 tidak mengatur hal yang

sebaliknya.....

sebaliknya yaitu kapan mulai berlakunya keputusan penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak mengaturnya atau dapat dikatakan peraturan perundang-undangan dalam keadaan diam (*silentio of wet*) maka sesuai dengan ajaran dalam teori hukum, Majelis Hakim akan melakukan **interpretasi** yang tepat, yaitu interpretasi **a contratio** terhadap ketentuan Pasal 47 ayat (1) tersebut diatas khususnya terhadap rumusan norma pada frase **“keputusan mengenai perpanjangan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan”**, jika rumusan norma tersebut diartikan sebagai **keputusan mengabulkan permohonan perpanjangan mulai berlakunya sejak berakhirnya hak yang bersangkutan**, maka lawan kata dari **mengabulkan** adalah **penolakan**, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap **penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan**, sama mulai berlakunya sejak berakhirnya hak yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor : 249/ Kelurahan Kedungdoro (**Vide Bukti P-2 = Bukti T-2**) berakhir pada tanggal **21 Oktober 2011** serta sudah diajukan permohonan perpanjangan oleh Penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebelum Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan berakhir dan sampai batas waktu yang ditentukan didalam peraturannya Tergugat harus bersikap sesuai dengan ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 dan ternyata Tergugat tidak mengeluarkan keputusan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor 249 (**vide bukti P-2 = T-2**) sesuai dengan permohonan Pemohon/sekarang Penggugat ; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap sikap dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut **dianggap (victie) telah menolak mengeluarkan keputusan**, dalam hal ini Majelis Hakim sependapat dengan alasan gugatan Penggugat dan menolak alasan Tergugat ;

Menimbang, bahwa ketentuan di dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut merupakan suatu bentuk perluasan (*ekpansion*) dari pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang didalam praktek Peradilan Tata Usaha Negara dikenal sebagai gugatan yang bersifat **Fiktif Negatif** ;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas terkait dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan eksepsi yang tidak berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menjawab permohonan Penggugat sebagaimana surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 yang antara lain dijelaskan bahwa

permohonan.....

permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Eks. BANK BUMI DAYA yang terletak di Kampung Margoyoso Surabaya, dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/ Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011 (**vide bukti**

T.1) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalil Tergugat tersebut juga pernah disampaikan dalam pemeriksaan persiapan tanggal 1 Pebruari 2012 ; -----
- Bahwa mengenai hal tersebut dibantah Penggugat dan Penggugat menyatakan bahwa ia belum pernah menerima surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat baru mengetahui surat tersebut dalam pemeriksaan persiapan perkara Nomor : 11/G/2012/PTUN.SBY pada tanggal 31 Januari 2012 ;

- Bahwa selanjutnya dalam persidangan tanggal 11 Juni 2012 kuasa Penggugat atas pertanyaan Hakim Ketua Sidang menyatakan bahwa orang yang bernama Purwanto tersebut bukan karyawan, bukan Pegawai serta bukan Pejabat struktural di PT. Subore ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti P.4=T.4 dan T.1 diperoleh fakta hukum bahwa surat Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut ditandatangani dan diajukan oleh FERDINANDUS WENAS Qq. PT. SUBORE sedangkan surat Tergugat tertanggal 28 September 2012 yang ditujukan kepada Perseroan Terbatas Surabaya bowling Centre (PT. Subore) Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Surabaya D/a.

Ferdinandus.....

Ferdinandus Wenas ternyata surat dimaksud diserahkan bukan kepada orang yang dituju oleh surat tersebut melainkan diserahkan dan diterima PURWANTO (lihat Bukti T.1) yang menurut Penggugat bahwa orang yang bernama Purwanto tersebut bukan karyawan, bukan Pegawai serta bukan Pejabat struktural di PT. Subore ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak bisa membuktikan dengan surat dan saksi fakta, bahwa apakah saudara Purwanto sudah menyerahkan kepada alamat yang dituju yaitu surat tanggal 28 September 2011 yang ditujukan kepada Ferdinandus Wenas yang bertindak atas nama PT. Subore ; -----

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

Menimbang, bahwa sepanjang Tergugat tidak bisa membuktikan saudara Purwanto sudah menyerahkan kepada alamat yang dituju (*adressat*) surat tanggal 28 September 2011 yaitu kepada Saudara Ferdinandus Wenas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah memberikan surat kepada orang yang tidak dituju (*error in adressat*) ; -----

Menimbang, bahwa surat Tergugat tanggal 28 September 2011 tidak dapat dikualifikasi sebagai suatu jawaban yang menolak permohonan Penggugat, oleh karena sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1999 menentukan, Keputusan Pemberian dan penolakan hak atas tanah dibuat sesuai contoh lampiran I, dalam hal sudah ditentukan bentuk formal dari suatu keputusan berlaku maka Tergugat terikat kepada bentuk formal tersebut (*gebonden bevoegdheid*) ; -----

Menimbang, bahwa dari aspek isi/substansi surat Tergugat tanggal 28 September 2011 yang isinya belum dapat diprosesnya permohonan Penggugat lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. Bank Mandiri

(Persero).....

(Persero) masih bersifat *onvoldragen*/pradini (belum waktunya untuk diterbitkan) oleh karena pada saat itu Hak Guna Bangunan (**vide Bukti P.2 = T.2**) masih belum berakhir masa berlakunya sehingga Surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (**vide bukti P.2 = T.2**) namun lain halnya apabila surat tersebut dikeluarkan setelah tanggal 21 Oktober 2011 yaitu setelah masa berlaku Hak Guna Bangunan *in litis* berakhir ; -----

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas terkait dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menerima surat tanggal 28 September 2011 adalah merupakan pernyataan yang tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah bukan merupakan sengketa administrasi melainkan merupakan sengketa kepemilikan atau keperdataan, sehingga mengacu pada Pasal 1365 KUH Acara Perdata dan terkait Pasal 2 huruf a dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan mengadili sengketa ini dan selanjutnya merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Negeri ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah sengketa dalam perkara ini merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau wewenang absolut Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah apakah yang menjadi wewenang (kompetensi absolut) dari masing-masing lembaga peradilan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah obyek sengketa a quo merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau wewenang

absolut.....

absolut dari Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi wewenang atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama sedangkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan umum menyebutkan Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun di Daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena sikap diam dari Tergugat yang tidak menindaklanjuti permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) luas 619 M2, tanggal 06 – 01 – 1992, Surat ukur Nomor : 1930/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011 yang telah dimohonkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa sampai dengan habisnya masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249 /Kelurahan Kedungdoro ternyata Tergugat tidak bersikap terhadap permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperpanjang masa berlakunya ataukah permohonan perpanjangannya ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan adanya sikap Tergugat yang tidak bertindak apa-apa (diam) setelah berakhirnya masa berlaku dari Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud maka sikap diam Tergugat tersebut sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum dalam eksepsi angka 1 tersebut diatas yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara/dalam hal ini Tergugat dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sikap Tergugat yang demikian, disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara (vide Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) sehingga dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara dan merupakan kewenangan absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa memutus dan menyelesaikannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti sikap diam Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara, dan setelah Majelis Hakim memperhatikan subyek yang bersengketa serta alasannya sebagaimana telah diuraikan dalam (posita) gugatan, dan dinyatakan oleh Penggugat bahwa sikap

diam.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diam Tergugat, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (vide Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004) serta apa yang dimohonkan dalam petitum gugatan telah jelas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) yaitu agar dinyatakan batal keputusan fiktif negatif tersebut dan diwajibkan kepada Tergugat untuk memproses surat Permohonan Penggugat. Bahwa selain itu Penggugat dalam menyusun Surat Gugatannya tidak menggunakan alasan gugatan yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yaitu perbuatan Melawan hukum maupun Wanprestasi sebagaimana alasan dalam gugatan perdata di Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa adapun dalil Tergugat yang menyatakan terkait dengan ketentuan Pasal 2 huruf a, Pasal 47 dan Pasal 62 ayat (1) huruf c dari Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa perkara ini telah lolos dismissal proses dan telah ditunjuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara *in litis* serta terkait dengan hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam eksepsi diatas, yang pada pokoknya menyatakan bahwa sengketa ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa dan mengadilinya ; -----

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan eksepsi tersebut diatas, bahwa ukuran pengajuan gugatan atas suatu pelanggaran hukum adalah kualifikasi perbuatan apa yang dilakukan Tergugat dan lingkup peraturan mana yang dilanggar, bila menyangkut hukum perdata maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya, tetapi apabila yang dilanggar peraturan hukum administrasi negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya ; -----

Menimbang.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sengketa ini adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan sengketa hak milik yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri. Dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan sengketa ini merupakan kompetensi absolut atau kewenangan Peradilan Umum adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa selajutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) inti uraian eksepsinya dapat diberikan kesimpulan oleh Majelis Hakim bahwa karena terkait dengan pokok permasalahan tidak jelas atau error in obyektum apakah yang digugat terhadap sikap diam Tergugat atas permohonan Penggugat tanggal 22 Nopember 2010 atau mengenai surat Tergugat tanggal 28 September 2011;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak, maka yang menjadi dasar pengujiannya adalah Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang memuat syarat formal dan materiil dari suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan identitas para pihak, serta dasar hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan sebagaimana termuat dalam surat gugatan yang telah diperbaiki dan diterima Majelis Hakim pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Pebruari 2012, dan diuraikan dalam duduknya sengketa di atas, gugatan Penggugat telah lengkap dan memenuhi syarat-

syarat.....

syarat sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat halaman 2 disebutkan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah : Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas Permohonan Penggugat surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249 / Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. SURABAYA BOWLING CENTRE (PT. SUBORE), Luas : 619 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur No. 1930/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011; -----

Menimbang, bahwa terhadap perkara *in litis* telah dilakukan pemeriksaan persiapan oleh Majelis Hakim sesuai ketentuan pasal 63 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang salah satu tujuannya adalah memperbaiki gugatan yang belum sempurna ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi-eksepsi Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

II DALAM POKOK SENGKETA :



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

Menimbang, bahwa inti gugatan dari Penggugat adalah bahwa sikap diam/ keputusan fiktif negatif Tergugat yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249 / Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. SURABAYA BOWLING CENTRE (PT. SUBORE),

Luas.....

Luas : 619 M2, tanggal 06 - 01 - 1992, Surat Ukur No. 1930/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011” merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau bertentangan dengan Undang-Undang oleh karena permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon/sekarang Penggugat telah dilengkapi dengan surat-surat yang harus dilampirkan sebagaimana syarat-syarat yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan sehingga untuk itu tidak ada alasan lain bagi Tergugat untuk tidak memproses permohonan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa ternyata terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dibantah yang termuat dalam surat jawabannya yang pada pokoknya masing-masing menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, masing-masing para pihak telah mengajukan surat-surat bukti di muka persidangan, oleh Majelis Hakim telah diteliti dan telah sesuai dengan surat-surat aslinya dan atau foto kopinya yaitu sebagaimana telah terurai dalam duduk sengketa ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dari dalil-dalil yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemukakan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan, dikaitkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, telah terungkap fakta-fakta hukum di persidangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor : 249

atas.....

atas obyek berupa tanah yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, seluas 619 M2 tertanggal 06 - 01 -1992 atas nama Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE) yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 21 Oktober 2011 (**Vide Bukti P.2 =T.2**) ;

- Bahwa sebelum terbitnya Hak Guna Bangunan Nomor : 249 tersebut, pada awalnya Penggugat membeli bangunan berupa Toko dan tempat tinggal yang terletak diatas tanah negara seluas lebih kurang 1000 M2 (seribu meter persegi) dari Nyonya Ong Ika Pang (selaku penjual) dikenal sebagai persil/bangunan Jl. Jenderal Basuki Rakhmat No. 32 - 34, dilakukan dihadapan R. Soedjono, Notaris di Surabaya, dituangkan dalam Akte Perjanjian Jual Beli No. 1 tanggal 1 – 12 – 1982 (**vide Bukti P.3**) ; -----

- Bahwa setelah dilaksanakannya jual beli Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya dan permohonan tersebut telah dikabulkan ; -----
- Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur perihal : Permohonan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur telah menerbitkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jatim No. 1502/HGB/35/1991, penunjuk D.I.301 No. 11.074/S/1991 Tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 sisa, untuk lamanya hak berlaku selama 20 Tahun (lihat uraian Sertipikat Hak Guna Bangunan P-2 dan buku tanah T-2) ;

- Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jatim No. 1502/HGB/35/1991, penunjuk D.I.301 No. 11.074/S/1991 Tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 sisa, oleh Penggugat telah

didaftarkan.....

didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan kemudian terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, Luas : 619 M2, Surat Ukur No. 1930/S/1991 atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), berakhir Hak Guna Bangunan tanggal 21 - 10 - 2011 (**Vide uraian Bukti P. 2=T.2**) ; -----

- Bahwa sebelum Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat tersebut berakhir masa berlakunya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku Penggugat sudah mengajukan permohonan perpanjangan sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan yaitu pada tanggal 22 November 2010 kepada Tergugat (**Vide bukti P-4=T-4**) ;

- Bahwa dalam permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dimaksud, Penggugat telah melengkapi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yaitu berupa (vide **Bukti P-4=T-4**) :

a Photo Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferdinandus Wenas ; -----

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

- b Photo Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) ; ----
- c Surat Pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat dan ditandatangani diatas meterai Rp. 6.000,- oleh Ferdinandus Wenas qq. PT. Subore ; ----
- d Photo Copy PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) ; -----
- e Photo Copy NPWP PT. Subore Subur Makmur ; -----
- f Photo Copy SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan PT. Subore) ; -----
- g Photo Copy Tanda Daftar Perusahaan PT. Subore Subur Makmur ; -----
 - Bahwa dari pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, Penggugat telah menerima

Surat.....

Surat Perintah Setor untuk nomor berkas permohonan : 33701/2010 dan juga telah menerima Konstatering Rapport tanggal bayar 01 Pebruari 2011 (**Vide bukti P.6 dan bukti P.7 = T5**) ; -----

- Bahwa sampai dengan masa berlakunya Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat habis, ternyata Tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tidak mengeluarkan keputusan apakah permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan kepada Tergugat diperpanjang masa berlakunya ataukah ditolak ; --
- Bahwa Tergugat telah menerima permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro yang dimohon oleh Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE

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)



dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 (**Vide bukti T.4**) ; -

- Bahwa Tergugat telah melaksanakan penelitian fisik dan data yuridis yaitu dengan melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 Pebruari 2011 yang didahului dengan pemberitahuan kepada pemohon melalui surat tanggal 07 Pebruari 2011 Nomor : Und/127/B/2011 (**Vide bukti T.6**) ; -----

- Bahwa dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis diketahui terhadap bidang tanah yang dimohonkan perpanjangan haknya tersebut adalah merupakan bagian tanah yang merupakan asset PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya, vide Surat Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No.VIII.SBY/GA/463.A/2004. perihal : permohonan pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya (**Vide bukti T-10 = TII int-9**) ;

Bahwa.....

- Bahwa terhadap permohonan pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan permohonan perpanjangan haknya oleh Ferdinandus Wenas, Tergugat telah bersurat kepada Pemohon / sekarang Penggugat tertanggal 28 September 2011 yang antara lain menjelaskan : permohonan perpanjangan Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 248 dan 249 / Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. Subore, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya (**Vide bukti T-1**) ;

- Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. merupakan hasil penggabungan dari PT. Bank Bumi Daya (Persero) yang dulunya berasal dari Nederlandsch Indische Handelsbank NV memperoleh tanah yang terletak di Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karesidenan Surabaya Propinsi Jawa Timur sesuai :

a Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int-1**) ; -----

b Akte No.138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int-2**) ; -----

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, jawaban Tergugat II Intervensi, Replik – Duplik dan Kesimpulan dari masing-masing pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi isu hukum (legal issue) untuk dijawab dalam sengketa ini adalah : -----

- 1 **Apakah ada cacat yuridis terkait dengan sikap diam Tergugat yang tidak mengeluarkan keputusan (Keputusan fiktif Negatif) terhadap surat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan

Kedungdoro yang diajukan oleh Penggugat ? ; -----

2. Apakah.....

2 Apakah tindakan Tergugat tersebut melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak, sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ? ; -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab isu hukum dalam sengketa ini sebagaimana telah diuraikan diatas, Majelis Hakim akan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) atau alat uji (*toetsing groenden*) yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana juga telah didalilkan oleh Tergugat dalam Dupliknya dalam eksepsi point 7 juga diuraikan dalam pokok perkara point 4 yang pada intinya menyebutkan bahwa sikap Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain :

1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ; -----

2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ; -----

3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 ;

4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 9 Tahun 1999 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 ; --

6 serta Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110 -150

tanggal 14 Januari 1992 ; -----

Menimbang, bahwa yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim adalah apakah merupakan kewenangan (*bevoegdheid*) dan kewajiban Tergugat untuk menjawab permohonan Penggugat baik dalam bentuk mengabulkan atau menolak permohonan dimaksud ; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa oleh karena akan berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat (PT. Surabaya Bowling Centre), kemudian Penggugat telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat yaitu pada tanggal 22 November 2010 (vide bukti P-4=T-4) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu disebutkan :

Pasal 4

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai : -----

- a Pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M2 (seribu meter persegi) ; -----

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

- b Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Badan Hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M2 (seribu meter persegi) ; -----
- c Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4=T-4 bahwa yang mengajukan permohonan adalah Badan Hukum serta luasan yang dimohon adalah 619 M2 atau kurang dari 5.000 M2 dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 jo. Pasal 48 Permenag/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) mempunyai kewenangan dan kewajiban

Hukum.....

hukum untuk mengabulkan atau menolak permohonan Penggugat (PT. Surabaya Bawling Centre) ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sikap Tergugat yang tidak mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohon dapat dianggap menolak mengeluarkan Keputusan yang dimohon Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap isu hukum tersebut diatas Majelis Hakim memberikan pertimbangan dengan menunjuk pertimbangan hukum dalam eksepsi sebagaimana telah diuraikan diatas yang intinya oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kelurahan Kedungdoro (**Vide Bukti P-2 = T-2**) berakhir pada tanggal 21 Oktober 2011 serta sudah diajukan permohonan perpanjangan oleh Penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebelum Hak Guna Bangunan berakhir, dan sampai batas waktu yang ditentukan didalam peraturan dasarnya Tergugat harus bersikap sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 9 Tahun 1999 dan ternyata Tergugat tidak mengeluarkan keputusan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro (**vide bukti P-2=T-2**) sesuai dengan permohonan Pemohon / sekarang Penggugat, terhadap sikap Tergugat yang demikian apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tergugat dianggap telah mengeluarkan Keputusan Penolakan (Fiktif Negatif) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menjawab permohonan Penggugat sebagaimana surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 yang antara lain dijelaskan bahwa permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248 dan 249/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Sdr. Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE, belum dapat diproses lebih lanjut karena adanya pemblokiran dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Eks. BANK BUMI DAYA yang terletak di Kampung Margoyoso Surabaya, dan surat ini telah diterima oleh pihak PT. SUBORE/Pemohon sebagaimana tanda terima surat tertanggal 29 September 2011 (**vide bukti T-1**) menurut Majelis Hakim adalah masih bersifat *onvoldragen*/pradini oleh karena pada saat itu Hak Guna Bangunan (**vide Bukti P-2**) belum berakhir masa berlakunya sehingga Surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan *in litis*, namun lain halnya apabila surat tersebut dikeluarkan setelah tanggal 21 Oktober 2011 yaitu setelah masa berlaku Hak Guna Bangunan berakhir maka hal tersebut jelas bahwa Tergugat menolak permohonan dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak bersikap (diam) setelah masa berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut habis/berakhir, maka sesuai dengan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa : Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah keputusan menolak dari Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau justru sebaliknya Tergugat berkewajiban memproses dan mengabulkan permohonan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelum Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat tersebut berakhir masa berlakunya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku Penggugat sudah mengajukan permohonan perpanjangan sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan yaitu pada tanggal 22 November 2010 kepada Tergugat (**Vide P-4=T-4**) ;

Menimbang, bahwa dalam permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dimaksud, Penggugat telah melengkapi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu berupa : -----

- a Photo Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferdinandus Wenas ; -----
- b Photo Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 249/ Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT.Subore) ; -----
- c Surat Pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat dan ditandatangani diatas meterai Rp. 6.000,- oleh Ferdinandus Wenas qq PT. Subore ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d Photo Copy PBB (Pajak Bumi dan Bangunan); -----
- e Photo Copy NPWP PT. Subore Subur Makmur ; -----
- f Photo Copy SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan PT. Subore) ; -----
- g Photo Copy Tanda Daftar Perusahaan PT. Subore Subur Makmur ; -----

Menimbang, bahwa dari pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, Penggugat telah menerima Surat Perintah Setor untuk nomor berkas permohonan : 33701/2010 (bukti P.6) dan juga telah menerima Konstatering Rapport tanggal bayar 01 Pebruari 2011 (Vide bukti P-7) ; -----

Menimbang, bahwa sampai dengan masa berlakunya Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat habis, ternyata Tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tidak mengeluarkan keputusan apakah permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan kepada Tergugat diperpanjang masa berlakunya ataukah ditolak ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 45 Jo. pasal 46 ayat (1) jo. pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang pada pokoknya mengatur adanya dua pilihan yang dapat diambil oleh pihak Tergugat terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa apabila dicermati dari masing-masing persyaratan yang telah di lampirkan dalam permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan persyaratan-persyaratan yang telah dipenuhi oleh Penggugat ketika mengajukan permohonan awal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249 / Kelurahan Kedungdoro sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 maka ketentuan atau syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang ditentukan dalam Pasal 33 s/d 39 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tersebut diatas dipertegas lagi dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 bahwa yang dimaksud dengan perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut yang permohonannya dapat dilakukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir ;

Menimbang, bahwa oleh karena antara persyaratan untuk pengajuan permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan normanya adalah berlaku secara

mutatis.....

mutatis mutandis terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangan hak adalah merupakan penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut (vide pasal 1 angka 9 dan pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999) maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat seharusnya mengabulkan atau menerbitkan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada pihak yang berhak (vide Pasal 48



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999) ; -----

Menimbang, bahwa terkait adanya surat permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII.SBY/GA/463.A/2004. perihal : permohonan pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya (**Vide bukti T. 10=T.II-Int.9**) Majelis Hakim menilai terhadap permohonan pemblokiran tersebut Tergugat seharusnya berpedoman pada ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : **yang data fisik dan dan yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh).....**

puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf c dan ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan : **setelah dalam waktu 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan maka pihak PT. Bank Mandiri (Persero Tbk / sekarang Tergugat II Intervensi yang telah melakukan pemblokiran pada tanggal 31 Agustus 2004, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2004 sudah harus mengajukan gugatan ke Pengadilan dan apabila Tergugat II Intervensi atau pihak lain yang keberatan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan maka menurut hukum sejak tanggal 1 September 2004 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat bersih dari pemblokiran sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim seharusnya Tergugat tidak bersikap diam melainkan mengabulkan atau menerbitkan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat ;--

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan : -----

Pasal 126

- 1 Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan ; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas ternyata dalam persidangan tidak terungkap fakta maupun fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan salinan gugatan dimaksud ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa keputusan fiktif-negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Luas : 619 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur No. 1930/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011 secara formal prosedural adalah bertentangan dengan pasal 1 angka 9, Pasal 33 s/d Pasal 39, Pasal 43, Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dan Pasal 30 ayat (1) huruf c dan ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ; -----

Sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; -----

Menimbang, bahwa meskipun tindakan Tergugat yang menolak permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat telah terbukti secara prosedur formal telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku akan tetapi Majelis Hakim walupun secara berkelebihan (*ten overvloede*) perlu juga melakukan pengujian terhadap substansi materiilnya ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi substansi materiil apakah penolakan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat sudah tepat ataukah bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Menimbang, bahwa salah satu alasan Tergugat yang menyebabkan Tergugat mengambil pilihan menolak (keputusan fiktif negatif) terhadap permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah karena adanya surat permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Kepala Wilayah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Wilayah VIII yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 No. VIII.SBY/GA/463.A/2004. perihal : permohonan pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya (**Vide bukti T-10=T.II.Int-9**) dengan berdasarkan oleh karena PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. merupakan hasil penggabungan dari PT. Bank Bumi Daya (Persero) yang dulunya berasal dari Nederlandsch Indische Handelsbank NV memperoleh tanah yang terletak di Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karesidenan Surabaya Propinsi Jawa Timur sesuai : -----

Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T .II-Int-1**) ; -----

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku pihak ketiga yang terkait dalam sengketa aquo adalah pihak yang mengambil alih segala hak dan kewajiban dari PT. Bank Bumi Daya (Persero) eks. *Nederlandsch Indische Handelsbank NV* sehingga tanah *Eigendom Verponding (ev)* Nomor 3520 seluas 18.985 M2 Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950, *Eigendom Verponding (ev)* Nomor 4685 seluas 14.678 M2

Akte.....

Akte No.138 tanggal 16 Februari 1950 beralih pula kepemilikannya kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Tergugat II Intervensi) sehingga menurut pihak Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi untuk mengantisipasi peralihan hak dan penerbitan Sertipikat hak atas tanah terhadap bidang-bidang tanah dimaksud maka PT. Bank Mandiri / sekarang Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo telah mengajukan pemblokiran karena dikawatirkan diatas bidang-bidang tanah tersebut diterbitkan hak atas tanah yang akan menimbulkan kerugian atau setidaknya mengganggu kepentingan hukum dan hak Tergugat II Intervensi, sehingga Tergugat II Intervensi berhak untuk mempertahankan kepentingan atas kepemilikan tanah tersebut dan karenanya keputusan Tergugat yang bersikap diam berkaitan dengan permohonan perpanjangan hak atas tanah sesuai Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedundoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat beralasan dan tepat sesuai dengan ketentuan hukum dan oleh karenanya Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi Majelis Hakim menilai bahwa dengan mendasarkan pada Akte No. 137 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int-1**), dan Akte No.138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int-2**)Tergugat II Intervensi mengklaim bahwa bidang-bidang tanah yang diterbitkan haknya atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) yang dimohonkan perpanjangan haknya oleh Penggugat adalah terletak di atau bersinggungan dengan lokasi tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi adalah merupakan aset miliknya yang berasal dari Bank Milik Belanda yaitu *Nederlandsch Indische Handelsbank NV* dan menjadi *Nationale Handelsbank NV* ;

Menimbang.....



Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi tersebut Majelis berpendapat bahwa terhadap aset-aset tersebut, yang menurut dalil Tergugat II Intervensi adalah berupa hak *Eigendom Verponding* yang merupakan aset atau kepunyaan badan-badan hukum Majelis Hakim akan mengujinya dengan peraturan perundang-undangan apakah terhadap aset-aset yang dimiliki oleh badan-badan hukum yang masih berupa hak *Eigendom* khususnya aset-aset badan-badan hukum yang berbentuk Bank sudah dikonversi menjadi hak milik atau sudah secara otomatis menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ; -----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan : -----

Pasal 6

1 Di dalam waktu 6 bulandst. ; -----

2 Atas dasar ketentuan dalam peraturan dasar atau peraturan pembentukannya maka hak-hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang tersebut dibawah ini termasuk golongan yang dikonversi menjadi hak milik :

a Indonesche Maatschappij op Aandelen (S. 1939-569) ; -----

b Indonesche Verreningen (S. 1939-570) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c Bank Industri Negara (Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1952;
LN.1952-21) ;

d Bank Negara Indonesia (Undang-Undang Darurat No.2 Tahun 1955;
LN.1955-5) ;

e. Bank.....

e Bank Tani dan Nelayan (Undang-Undang No.7 Tahun 1958;
LN.1958-137) ;

f Badan Perusahaan Produksi bahan Makanan dan Pemukaan Tanah
(Undang-Undang No.16 Tahun 1959; LN.1959-60) ;

g Bank Umum Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
No.1 Tahun 1959; LN.1959-85) ;

h Bank Dagang Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
No.13 Tahun 1960; LN.1960-39) ;

i Bank Rakyat Indonesia (Undang-Undang No.14 Tahun 1960;
LN.1951-80 jo.1960-41) ;

j Bank Pembangunan Indonesia (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-
Undang No.21 Tahun 1960; LN.1960-65) ;

k (Tambahan Peraturan Menteri Agraria No.5 tahun 1960): Bank Indonesia
(Undang-Undang No.11 tahun 1953) (LN 1953 No. 40) ;

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

3 Pencatatan Konversi hak-hak eigendom tersebut dalam ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini menjadi hak milik itu dilaksanakan oleh KKPT yang bersangkutan baik pada asli maupun pada grosse aktanya, dengan ketentuan, bahwa mengenai hak-hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum tersebut pada ayat (1) pencatatan itu baru dilakukan setelah diterima surat keputusan penegasan dari Menteri Agraria ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 disebutkan : -----

Pasal 18

Pencatatan konversi oleh KKPT dimaksud dalam pasal-pasal diatas dilaksanakan dengan membubuhi keterangan dengan kata kata sebagai berikut :

“Berdasarkan.....

“Berdasarkan pasalayat Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak.....dst ;

Menimbang, bahwa mencermati isi ketentuan norma Pasal 6 ayat (2) tersebut diatas mensyaratkan bahwa tidak semua bank-bank yang asetnya masih berbentuk hak Eigendom dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak serta merta dapat mengkonversi aset-aset berupa hak Eigendom untuk dapat langsung menjadi Hak Milik melainkan menurut Pasal 6 ayat (3) jo. Pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria harus ditentukan setelah dilakukan pencatatan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ;

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

Menimbang, bahwa pertanyaan selanjutnya apakah terhadap *Eigendom Verponding Nederlandsch Indische Handelsbank NV* dan kemudian menjadi *Nationale Handelsbank NV* termasuk dalam daftar enumeratif sebagai badan-badan hukum yang memperoleh konversi sebagaimana ditentukan dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ; -----

Menimbang, bahwa jikalau pun *Nederlandsch Indische Handelsbank NV* dan kemudian menjadi *Nationale Handelsbank NV* kemudian menjadi PT. Bank Bumi Daya dan kemudian merger menjadi PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. adalah sebagai badan hukum yang dapat memperoleh konversi, persoalan berikutnya adalah, **apakah hal tersebut telah dicatatkan dalam akta Eigendom Verponding Nomor 3520 seluas 18.985 M2 tersebut?** ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 yaitu kartu Eigendom verponding 3520 yang telah diterjemahkan oleh Mario Rawung Penerjemah tersumpah Belanda Indonesia (vide bukti P.8) pada kolom ketiga diterjemahkan

kedalam.....

kedalam bahasa Indonesia berbunyi : Uraian singkat tentang hak-hak yang ditempatkan, pengabdian pekarangan, dsb tertulis dengan tinta merah pada kolom tersebut pada bagian bawah berbunyi : “berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 20-8-1976 No. Surat Keputusan No. 274/HGB/DA/76 telah diberikan kepada PT. Subore berkedudukan di Surabaya lihat B 5/ K Kedungoro Surat Ukur tanggal 4-12-76 No.595 luas 3720 M2” sedangkan pada lembar dibaliknya (bukti T.3) yang terjemahannya ada pada bukti P-9 terkait dengan pencatatan mutasi-mutasi pada kolom dua nama penerima hak yang baru dicoret dan selanjutnya nama penerima hak yang baru pada kolom satu Pencantuman akta pengadilan mengenai peralihan yang memuat tanggal, tertulisl 16 Pebruari 1950 No. 137 dan pada kolom kedua nama penerima hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baru tertulis Perseroan Dagang, *Nederlandsh Indische Handelsbank NV* terduduk di Amsterdam, sekarang bernama *Nationale handelsbank* yang selanjutnya dicatatkan kembali nama penerima hak yang baru dicatat dengan tulisan tinta merah pada bagian akhir halaman tersebut a/n PT. UNITED MOTORSdan seterusnya, kemudian tertulis B. Selanjutnya tidak terbaca kemudian /K. Kedungdoro Gambar Situasi tanggal 18-11-1991 No : 1930/S/91 Luas 619 M2 atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE) di Surabaya Basuki Rahmat 32-34 dan dari bukti tersebut tidak ada nama-nama penerima hak baru lainnya juga termasuk **tidak ada nama Tergugat II Intervensi yang terdaftar pada lembar mutasi-mutasi tersebut ;-**

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-3 tersebut yang merupakan kartu Eigendom Verponding 3520 seluas 18.985 M2 ternyata setelah Perseroan Dagang, *Nederlandsh Indische Handelsbank NV* terduduk di Amsterdam, sekarang bernama *Nationale handelsbank* ternyata **tidak ada pencatatan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 18 Peraturan Menteri**

Agraria.....

Agraria Nomor 2 Tahun 1960 yang mengharuskan membubuhi keterangan dengan kata-kata : -----

Berdasarkan pasalayat Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang pokok Agraria dikonversi menjadi hak..... dst' ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa terhadap bidang tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3520 seluas 18.985 M2 bukti T.3 tidak pernah terjadi Pencatatan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah terhadap Tergugat II Intervensi bahkan Penggugat telah menguasai tanah berdasarkan transaksi jual beli atas bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Jenderal Basuki Rakhmat No. 32-34 yang dilakukan dihadapan R. Soedjono Notaris di Surabaya dituangkan dalam akta Perjanjian jual beli No. 1 tanggal 1-12-1982 (vide bukti P 3) artinya bahwa terhadap persil Jl. Basuki Rachmat No. 32-34 telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1982 dan baru diklaim diajukan pemblokiran oleh Tergugat II Intervensi pada tahun Tahun 2004 atau setelah **Penggugat menguasai tanah tersebut tanpa gangguan dari pihak manapun selama ± 22 tahun**, maka menurut Majelis Hakim, oleh karena tidak adanya pencatatan pada kartu **Eigendom Verponding Nomor 3520 atas nama Tergugat II Intervensi**, maka sudah benar apabila Tergugat menyatakan status tanah menjadi Tanah Negara dan kemudian atas permohonan Penggugat terhadap Tanah Negara tersebut diberikan/disetujui dalam bentuk Hak Guna Bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro (**Vide bukti P-2 dan T-2**) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas bahwa Penggugat telah menguasai tanah ± 22 tahun dengan cara jual beli Bangunan vide bukti P-3 dan terkait dengan tanahnya telah ditindaklanjuti dengan

Keputusan.....

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 25-9-1991 No. 1502/HGB/35/1991 tentang pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 tahun yang berakhir haknya pada tanggal 21Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan persil Jl. Basuki Rachmat 32-34 dari tahun 1982 berdasarkan Perjanjian Jual-Beli Nomor 01-12-1982 (Vide Bukti P-3) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore/

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

Penggugat) sampai dengan berakhirnya hak yaitu tanggal 21 Oktober 2011 ± 29 tahun atau **22 tahun baru diajukan klaim pemblokiran oleh Tergugat II Intervensi**, jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi : --

Pasal 32

- (1) ...dstnya ; -----
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan **itikat baik dan secara nyata menguasai** maka **pihak lain** yang merasa mempunyai hak atas tanah **itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut** apabila dalam **waktu 5 Tahun** sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ; -----

Menimbang, bahwa selain itu adanya Pemblokiran terhadap permohonan Penggugat seharusnya tidak menyebabkan terhentinya proses penanganan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud

oleh.....

oleh karena hal itu juga tidak diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999, lagi pula sistim pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah **stelsel negatif menuju positif**, apabila terjadi adanya kesalahan dalam pemberian hak atas tanah dapat ditempuh melalui ketentuan pasal 104 sampai dengan 133 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 ; -----

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas secara substansi Keputusan Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan diatas ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat (obyek sengketa) *in litis* telah bertentangan dengan Asas-asas Umum pemerintahan Yang baik? ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah diperoleh fakta dan fakta hukum bahwa berdasarkan bukti P-4=T-4 bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 249/Kelurahan Kedungdoro Bukti P-2 dan berdasarkan bukti P-6 Penggugat telah diminta untuk segera membayar biaya pekerjaan kegiatan pelayanan pemeriksaan tanah dengan surat perintah setor nomor berkas permohonan 33701/2010 tanggal 29 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa atas kegiatan pelayanan pemeriksaan tanah Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada tanggal 1 Februari 2011 (vide bukti P-7=T-5) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 bahwa Penggugat Ferdinandus Wenas qq. PT. Subore telah diundang oleh Tergugat dengan surat Nomor : Und/127/B/2011 tanggal 7 Februari 2011 dengan pemberitahuan

bahwa.....

bahwa terhadap permohonan Penggugat Tanggal 22-11-2010 akan diadakan peninjauan ketempat dan berdasarkan surat perintah lapangan Nomor : Pen104/HGB/I/2011 hal tersebut telah dilaksanakan oleh Petugas Kantor Pertanahan yang bernama LILIS SETYORINI, S.H (vide bukti T-7) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6, P-7=T-5, T-6, dan T-7 bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas proses permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan terhadap lokasi tanah tersebut telah dilakukan peninjauan sehingga timbul harapan-harapan Penggugat akan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Persil Jl. Basuki Rachmat 32-34 dimaksud untuk dikabulkan oleh Tergugat, akan tetapi ternyata Tergugat juga tidak menerbitkan permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohon Penggugat, sehingga sikap diam Tergugat yang menolak permohonan Penggugat tersebut juga telah bertentangan dengan Asas Pengharapan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa oleh karena sikap diam yang merupakan keputusan Fiktif Negatif pihak Tergugat atas permohonan pihak Penggugat tanggal 22 Nopember 2010 tentang : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 M2, Atas Nama PT. Subore Subur Makmur (disingkat PT. SUBORE) telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dengan demikian obyek gugatan In Litis harus dinyatakan batal ;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan Fiktif Negatif pihak Tergugat atas permohonan pihak Penggugat tanggal 22 Nopember 2010

tentang.....

tentang : Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 M2, Atas Nama PT. Subore Subur Makmur (disingkat PT.

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

SUBORE) dinyatakan batal maka petitum Penggugat pada angka 2 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan angka 3 yang memohon agar mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat dan menerbitkan keputusan yang dimohon Penggugat maka menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena ada beberapa tahapan yang harus dilalui oleh Pemohon sekarang Penggugat maka diperintahkan kepada Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat sesuai dengan tahapan ketentuan yang berlaku dan selanjutnya menerbitkan surat keputusan yang dimohon Penggugat dengan permohonan tanggal 22 Nopember 2010 tentang : Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 M2, Atas Nama PT. Subore Subur Makmur (disingkat PT. SUBORE), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) juga harus dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 kepada Tergugat dan Tergugat II Intevensi dihukum untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang diajukan di persidangan oleh para pihak dan belum dipertimbangkan karena tidak relevan

dan.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak ada urgensinya, maka bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi, akan tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Mengingat ketentuan Pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

----- **MENGADILI:** -----

I DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima ; -----

II DALAM POKOK SENGKETA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
- 2 Menyatakan batal Keputusan Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat surat tanggal 22 Nopember 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), terbit tanggal 6-1-1992, Surat Ukur Tanggal 18-11-1992 No. 1930/S/1991 Luas 619 M2 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011; -----
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat dan menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohon Penggugat dengan Permohonan tanggal 22 Nopember 2010 tentang : Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 249/Kelurahan Kedungdoro, luas 619 M2, Atas Nama PT. Subore Subur Makmur (disingkat PT.

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

SUBORE), terbit tanggal 6-1-1992 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

4. Menghukum.....

- 4 Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 294.000,- (Dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Senin**, tanggal **18 Juni 2012** oleh Kami **INDARYADI, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis **SUGIYANTO, SH.**, dan **I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **25 Juni 2012** oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **H. SETYO HENDARTO, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat/kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

SUGIYANTO, SH.,

INDARYADI, S.H.,

Ttd.

I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

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)



H. SETYO HENDARTO, SH.

Perincian.....

Perincian biaya perkara :

1	Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2	Biaya Kepaniteraan	Rp. 253.000,-
3	Redaksi	Rp. 5.000,-
4	Materai	<u>Rp. 6.000,-</u>
	J u m l a h	Rp.294.000,- (Dua ratus sembilan puluh empat 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)



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia