



**P U T U S A N**

**NOMOR : 11/G/2012/PTUN.Sby.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara, antara :-----

**PT. SUBORE SUBUR MAKMUR d/h PT. SURABAYA BOWLING CENTRE,**

beralamat di jalan Raya Prapen No. 22 Surabaya;-----

Diwakili oleh Ferdinandus Wenas, Kewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan : Direktur Utama PT. Subore Subur Makmur, beralamat di

jalan Raya Prapen No. 22 Surabaya;-----

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

**1 Dr. Daniel Tarliman, SH.**

**MS.;-----**

**2 Edy Hendrawan,**

**SH.;-----**

**3 Adripranata Tarliman SH.**

**LLM.;-----**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat

di jalan Basuki Rakhmat 81-A Surabaya;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Januari 2012;-----

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT;**



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

M e l a w a n :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di jalan

Taman Puspa Raya Blok D-10 Komplek Citra Raya Sambikerep

Surabaya;-----

Dalam...

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

1 **Inyo C Hetarie, A.Ptnh**, NIP. 19620713 198603 1004,

Pangkat : Penata Tk. I (III/d), Jabatan : Kepala Seksi

Sengketa Konflik dan Perkara

Pertanahan;-----

2 **Kuncoro Bhakti Hanung P, SH**. NIP. 19690316 199703

1 001, Pangkat : Penata Tk. I (III/d), Jabatan Kepala Sub

Seksi Sengketa Konflik

Pertanahan;-----

3 **Widodo Agus Purwanto, SH**. NIP. 19760104 199503 1

001, Pangkat : III/c, Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara

Pertanahan;-----

----

4 **Siprianus Mahudiyono, S.ST** NIP. 19770916 199703 1

001, Pangkat : Penata Muda (III/b), J abatan : Staf

Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran

Tanah;-----

5 **Nita Purwandari, S.ST**. NIP 19801217 200212 2 001,

Pangkat: Penata Muda (III/a), Jabatan : Staf Sub Seksi

**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

Sengketa

Konflik ;-----

6. **Much Mudzakir, A.Md**, NIP. 19880616 201101 1 007,

Pangkat : Pengatur (II/c), Jabatan : Staf Sub Seksi

Perkara;--

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan di jalan Puspa Raya Blok D No. 10 (Komp Perumahan Citra Raya) Surabaya;-----

Berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 21/SKA/35.78/II/2012 tertanggal 9 Pebruari 2012;-----

Selanjutnya disebut sebagai.....

**TERGUGAT:**

DAN...

D A N: -----

**PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.**, berkedudukan di jalan Basuki Rachmat 129-137 Surabaya;-----

Dalam hal ini diwakili oleh:-----

1 **OGI PRASTOMIYONO**, Jabatan: Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;-----

2 **ROYKE TUMILAR**, Jabatan: Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta;-----

Dalam hal ini member kuasa khusus kepada:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 **DEDY TEGUH KRISNAWAN, SH.** Jabatan : Department Head  
pada Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri  
(Persero) Tbk.;-----
  - 2 **PURWADI, SH.** Jabatan : Team Leader pada Departemen Litigasi  
I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;-----
  - 3 **ASA ESTHERIA VIPANA, SH.** Jabatan : Manager pada  
Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero)  
Tbk.;-----
  - 4 **RIZKY PANGIDOAN S, SH.** Jabatan : Asistant Manager pada  
Departemen Litigasi I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero)  
Tbk.;-----
  - 5 **AMIN KUSNANDAR, SH.** Jabatan : Legal Officer pada  
Departemen PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;-----
  - 6 **GUNADI, SH.** Jabatan : Senior Manager pada Asset -----  
Management...  
Management Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;-----
- Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat Jl. Basuki Rahmat No.  
129-137 Surabaya. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
SK.DIR/030/2012, tertanggal 8 Maret 2012;-----
- Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca : -----

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 11.K/  
PEN.TUN/2012/PTUN.Sby., tanggal 24 Januari 2012 tentang Penunjukan  
Majelis Hakim ; -----

#### 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)



- 2 Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya  
Nomor : 11.HK/PEN.TUN/2012/PTUN.Sby., tanggal 24 Januari 2012 tentang  
Pemeriksaan Persiapan ; -----
- 3 Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya  
Nomor : 11.HK/PEN.TUN/2012/PTUN.Sby., tanggal 16 Pebruari 2012 tentang  
Persidangan ; -----
- 4 Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 11.HK/  
PEN.TUN/2012/PTUN.Sby., tanggal 26 Maret 2012 tentang masuknya Pihak  
Ketiga atas nama H. Faisol;-----  
Telah membaca berkas perkara dalam sengketa ini; -----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 17 Januari 2012  
yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya --

pada...

pada tanggal 12 Januari 2012 dalam Register Perkara Nomor : 11/G/2012/PTUN.Sby.  
telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 16 Pebruari 2012 yang  
mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: --

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan atas obyek berupa tanah  
yang berada di Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya  
Surabaya, seluas 61 m2, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna  
Bangunan No. 248, 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. 1931/S/1991 dalam



Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 248 yang akan berakhir Hak Guna Bangunan tersebut pada tanggal 21 Oktober 2011;-----

2 Bahwasebelum penggugat menerima Hak Guna Bangunan dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagaimana dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 248 tersebut, pada awalnya Penggugat membeli bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri di atas tanah negara (bekas tanah Partikelir Verponding nomor 1360, seluas  $\pm$  32 m<sup>2</sup>) terletak dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang dikenal sebagai Jln. Kaliasin Gang I Nomor 7 A Surabaya dari nyonya Kasijatun;-----

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. 11, tanggal 23-12-1982;-----

4 Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 11, tanggal 23-12-1982 tersebut, nyonya Kasijatun (selanjutnya disebut penjual) menerangkan antara lain bahwa :-----

- penjual memperoleh bangunan berupa rumah tersebut sebagai ----- pembelian...

pembelian berdasarkan Akta Jual Beli/Ganti Rugi yang dibuat didepan Camat Sawahan Kotamadya Surabaya tanggal 23 Juni 1969 nomor 89/Kd/VI/69;-----

- atas jual beli dimaksud tersebut di atas, penjual telah memperoleh Surat Keterangan (tidak menaruh keberatan) yang diterbitkan oleh Inspeksi Agraria Jawa Timur no. I/Agr/113/Id2/01/1969 tanggal 18-06-1969;-----



5 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;-----

6 Bahwa oleh karena telah dikabulkan maka pada tanggal 12 Juni 1989 Tergugat mengirimkan surat nomor : 550.1/1751-4/KP.01 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 di atas, menampakkan dan membuktikan kalau penggugat telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya c.q. tergugat;-----

7 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... Kakanwil BPN Jatim) No. 1502/HAK GUNA BANGUNAN/35/1991, penunjuk D.I.301 No. 11.073/S/1991 tanah negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 dan No. 4685 untuk lamanya hak berlaku selama 20 (duapuluh) tahun;-----

8 Bahwa Surat Keputusan Kakanwil BPN Jatim No. 1502/HAK GUNA BANGUNAN/35/1991 tersebut oleh Penggugat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bagunan No :



248/Kelurahan Kedungdoro atas nama P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. Subore), luas 61 m<sup>2</sup>, tanggal 6-1-1992, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991, berakhir Hak Guna Bangunan tanggal 21-10-2011;-----

- 9 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 (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;-----

10. Bahwa...

- 10 Bahwa oleh karena masa berlaku Hak Guna Bangunan No. 248/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 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;-----

11 Bahwa permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana maksud terurai pada dalil angka 10 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 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 ditanda-tangani di atas materai Rp. 6.000,- oleh Ferdinandus Wenas qq PT. Subore;-----
- d.Photo...
- 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)-----
- g Photo Copy Tanda Daftar Perusahaan P.T. Subore Subur Makmur;---

12 Bahwa selanjutnya pihak Tergugat tidak pernah meminta syarat-syarat lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari uraian dalil angka 10 dan angka 11 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 : 248/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat dan untuk itu tidak ada alasan lain bagi Tergugat untuk tidak memproses permohonan penggugat;-----

13 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 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);-----

14 Bahwa dari pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan---  
yang...  
yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, Penggugat telah menerima “Surat Perintah Setor untuk nomor berkas permohonan : 33698/2010 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Surabaya” untuk pekerjaan Kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah dengan Alas Hak Surat Ukur (SU) no. 01931/1991 Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, tertanggal 29



Desember 2010 dan berikutnya menerima surat Permohonan SK (Konstatering Rapport) tanggal bayar 01 Pebruari 2011;-----

15 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;-----

16 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);-----

17 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...

Keputusan Penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut, oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro 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);

18 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. 248/Kelurahan Kedungdoro, luas 61 m<sup>2</sup>, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T. SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) harus dibatalkan;-----

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

ayat (5), Pasal 38 ayat (3), Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan melalui surat tercatat atau dengan 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 hemat Penggugat, Surat tersebut bukan suatu penolakan ---  
sebagaimana...  
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 : 248/  
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;-----

20 Bahwa persyaratan-persyaratan permohonan perpanjangan Hak Guna  
Bangunan Nomor 248/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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 juncto Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua

Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Negara;-----

21 Bahwa atas dasar alasan terurai pada angka 20 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 : 248/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 : 248/Kelurahan Kedungdoro, luas 61 m2, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T. SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE);-----
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 248/Kelurahan Kedungdoro, luas 61 m2, yang dimohonkan Penggugat yang isinya mengabulkan-----

perpanjangan...

#### 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

perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, luas 61 m2, atas nama P.T. Subore Subur Makmur (disingkat P.T. SUBORE) d/h P.T. Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE);-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat dipersidangan telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 27 Pebruari 2012, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

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. 248/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore), luas 61 M2, tanggal 06 Januari 1992, Surat Ukur No. 1931/S/1991, yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011;-----

3 Bahwa, sesuai dengan data yang ada terkait dengan Hak Guna Bangunan No. 248/ Kelurahan Kedungdoro dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:-----

-----



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

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 248/kelurahan Kedungdoro, Surat Ukur tanggal 18 November 1991 No. 1931/S/1991, luas 61 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...

25 September 1991 No. 1502/HB/35/1991, terbit tanggal 06 Januari 1992 penunjuk tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 dan 4685. 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 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/125/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...

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. Bak Bumi Daya (d/h. Nederland Indische Handelsbank) memiliki tanah Eigendom Verponding di Lokasi Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karisdenan Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan rincian :-----



- Eigendom Verponding No. 3520, seluas : 18.985 M2. (Akta

No. 137 tanggal 16 Februari 1950)

dan;-----

- Eigendom Verponding No. 4685, seluas : 14.678 M2. (Akta

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...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;-----

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

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



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;-----

11.Bahwa...

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, 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 :-----

- 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...

Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248/Kelurahan Kedungdoro dan mewajibkan Tergugat memproses surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 248/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 No. 9 Tahun 2004 Jo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 51 Tahun

2009;-----

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

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;-----

### 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)



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

3 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/125/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. Bak Bumi Daya di Kampung Mergoyoso Surabaya, sebagaimana surat Kepala -----

Wilayah...

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;-----



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 Handelsbank) memiliki tanah Eigendom Verponding di Lokasi Kampung Mergoyoso, Kawedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Karisidenan Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan rincian :-----

- Eigendom Verponding No. 3520, seluas : 18.985 M2. (Akta No. 137 tanggal 16 Februari 1950) dan;-----
- Eigendom Verponding No. 4685, seluas : 14.678 M2. (Akta 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...

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;-----

7 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;-----

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),...

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, 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, namun nampak jelas berdasarkan petitum 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;-----

10 Bahwa, gugatan Penggugat tidak perlu Tergugat tanggap 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...

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 tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi dipersidangan telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 2 April 2012, yang mengemukakan hal-hal 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 sbb:-----
  - a Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1958 tentang Penempatan semua Bank Belanda dibawah penguasaan pemerintah Republik Indonesia dan pembentukan Badan Pengawasann Bank-bank Belanda, Pemerintah Indonesia telah menetapkan kebijakan bahwa semua bank Belanda dinyatakan berada dibawah penguasaan Pemerintah Indonesia;-----

b.Bahwa...
  - b Bahwa salah satu perusahaan bank milik Belanda yang beroperasi di Indonesia yaitu Nederland Indische Handelsbank NV. Dalam perkembangannya



Nederlandsh Indische Handelsbank NV berganti nama menjadi National 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 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 National 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;-----

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...

f Bahwa sehubungan dengan terbitnya Undang Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah ditentukan mengenai bentuk-bentuk hukum



perbankan, sehingga berdasarkan PP 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 (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 RI. 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 RI. No. 6859. Oleh karena itu sesuai ketentuan dalam Akta Merger dimaksud maka seluruh hak dan kewajiban PT. Bank Bumi Daya (Persero) beralih menjadi hak dan kewajiban PT. Bank Mandiri (Persero);-----

i Bahwa sesuai perubahan Anggaran Dasar Akta No. 2 tanggal 1 Juni –

2003...

2003 dibuat oleh Notaris Aulia Raufani 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 (Pesero), yang dulunya berasal dari Nederlansch 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 Verponding (ev) Nomor: 3520 seluas 18.985 M2 (Akta No.  
137 tanggal 16 pebruari 1950);-----
- b Eigendom Verponding (ev) Nomor: 4685 seluas 14.678 M2 (Akta No.  
138 tanggal 16 pebruari 1950);-----

- 4 Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang mengambil alih segala hak dan  
kewajiban dari PT. Bank Bumi Daya (Persero) eks Nederlansch 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 sertipikat hak atas tanah karena  
terkendala secara fisik telah dihuni oleh pihak-pihak yang tidak -----

berhak...

berhak menguasai tanah sesuai butir 3 di atas;-----



- 6 Bahwa untuk mengantisipasi peralihan hak dan penerbitan sertipikat hak atas tanah sengketa diatas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan pemblokiran melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sesuai surat No. VIII.SBY/GA/4634/2004 tanggal ... Agustus 2004;-----
- 7 Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam perkara No. 11/G/2012/PTUN.Sby. di PTUN Surabaya dengan obyek sengketa permohonan perpanjangan HAK GUNA BANGUNAN No. 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. Subore) seluas 61 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 diatas;-----
- 8 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut berpotensi merugikan kepentingan Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak atas tanah sesuai butir 3 diatas, 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 No. 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat beralasan dan tepat, karenanya tepat dan sesuai ketentuan hukum apabila gugatan penggugat ditolak;-----

Maka...



Maka : Berdasarkan hal – hal yang telah disebutkan diatas, Tergugat II Intervensi mohon

Kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat untuk mempertahankan Gugatannya telah menyampaikan Replik tertanggal 5 Maret 2012 dan tertanggal 16 April 2012. Tergugat untuk mempertahankan Jawabannya telah menyampaikan Duplik tertanggal 12 Maret 2012. Tergugat II Intervensi untuk mempertahankan Jawabannya telah menyampaikan Duplik tertanggal 23 April 2012;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 12 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :-----

1 Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan salinan resminya Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Subore Subur Makmur disingkat PT. SUBORE, Nomor : 21 tanggal 04 Nopember 2010, yang dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya;-----

2 Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 248/Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya tertanggal 6 Januari 1992, luas 61 M2, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991, tertanggal 18 Nopember 1991, atas nama Perseroan Terbata Surabaya Bowling Centre (PT Subore) Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di Surabaya;-----

3. Bukti...

3 Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai dengan salinan resminya Perjanjian Jual Beli atas tanah dan rumah di kaliasin Gang I/7A Surabaya, No. 11, akta Tanggal 23



Desember 1982, dibuat dihadapan R. Soedjono, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya;----

4 Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Badan Pertanahan Nasional kepada Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, perihal Permohonan Pengelolaan Atas Tanah Negara, tertanggal 12 Juni 1998;-----

5 Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Permohonan Hak Guna Bangunan yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta u.p. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya di Surabaya, atas permintaan dari Firnandus Wenas qq PT. Subore atas tanah yang letaknya di jalan Kalisari 1/7A dan I/5 Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya seluas 61 M2, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991, tertanggal 18 Nopember 1991;-----

6 Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perintah Setor yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor : 33698/2010, tertanggal 29 Desember 2010 atas nama pemohon Ferdinandus Wenas;-----

7 Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sebesar Rp. 176.220,- (Seratus ---

Tujuh...

Tujuh Puluh Enam Ribu, Dua Ratus Dua Puluh Rupiah) yang diterima dari Ferdinandus Wena untuk pembayaran Permohonan SK (Konstatering Rapport) (BPNRI.1.2.1b) tertanggal 1 Pebruari 2011;-----



8 Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak  
terhitung Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011, nama wajib pajak PT.  
SUBORE, Nomor NOP. 35.78.080.005.015-0016.0 Jalan Basuki Rahmat 16-18  
RT.01/RW.11 Kedungdoro, Surabaya;-----

9 Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Verponding nomor : 4685 yang  
diterjemahkan oleh Mario Rawung (Penerjemah tersumpah Indonesia Belanda  
dan Belanda Indonesia Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur No: 188/66/  
KPTS/013/ 2005, Jalan Manyar Tirtomoyo 7/21 Surabaya) tertanggal 30 Mei  
2012;-----

10 Bukti T – 10: Fotokopi sesuai dengan aslinya Kampung Mergoyoso Pa Temoe  
(swasta) Form. No. 31 Surabaya yang diterjemah oleh Mario Rawung  
(Penerjemah tersumpah Indonesia Belanda dan belanda Indonesia Surat  
Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor: 188/66/KPTS/013/2005, Jalan Manyar  
Tirtomoyo 7/21 Surabaya) tertanggal 30 Mei 2012;-----

11 Bukti T – 11: Fotokopi sesuai dengan aslinya Verponding Nomor: 3520 yang  
diterjemahkan oleh Mario Rawung (Penerjemah tersumpah Indonesia Belanda  
dan Belanda Indonesia Surat

Keputusan...

Keputusan Gubernur Jawa Timur No: 188/66/KPTS/013/ 2005,  
Jalan Manyar Tirtomoyo 7/21 Surabaya) tertanggal 30 Mei  
2012;-----

12 Bukti T – 12: Fotokopi sesuai dengan aslinya mutasi-mutasi yang  
diterjemahkan oleh Mario Rawung (Penerjemah tersumpah Indonesia Belanda  
dan belanda Indonesia Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur No: 188/66/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPTS/013/2005, jalan Manyar Tirtomoyo 7/21 Surabaya) tertanggal 30 Mei

2012;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 9 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

-----

1 Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya  
Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada PT.  
Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE) Badan Hukum  
Indonesia, berkedudukan di Surabaya, D/a Ferdinandus  
Wenas, Nomor : 2161/5.35.78/IX/2011, tertanggal 28  
September 2011;---

2 Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 248/Kelurahan  
Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya  
tertanggal 6 Januari 1992, luas 61 M2, Surat Ukur Nomor :  
1931/S/1991, tertanggal 18 Nopember 1991, atas nama  
Perseroan Terbatas Surabaya Bowling Centre (PT Subore)  
Badan Hukum Indonesia, bertempat kedudukan di  
Surabaya;-----

3.Bukti...

3 Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya  
Kartu Eigendom Verponding No.  
4685;-----

## 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

4 Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

Kartu Eigendom Verponding

No.3520;-----

5 Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

Permohonan Hak Guna Bangunan yang ditujukan kepada

Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta u.p. Kepala

Kantor Pertanahan Kota Surabaya di Surabaya, atas

permintaan dari Firnandus Wenas qq PT. Subore atas tanah

yang letaknya dijalan Kalisari 1/7A dan I/5 Kelurahan

Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya seluas 61

M2, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991, tertanggal 18

Nopember 1991;-----

6 Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

kwitansi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sebesar

Rp. 176.220,- (Seratus Tujuh Puluh Enam Ribu, Dua Ratus

Dua Puluh Rupiah) yang diterima dari Ferdinandus Wena

untuk pembayaran Permohonan SK (Konstatering Rapport)

(BPNRI.1.2.1b) tertanggal 1 Pebruari

2011;-----

7 Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

Surat Pemberitahuan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Surabaya I kepada Fedinandus Wenas qq PT. Subore, No :

Und/125/B/2011, tertanggal 07 Pebruari

2011;-----

## 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

8 Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

Surat Perintah Tugas Lapangan Nomor : Pen/106/06/

HGB/2011 kepada Lilis -----

Setyorini, SH....

Setyorini, SH. Tertanggal 8 Pebruari 2011;-----

9 Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya

Surat Bank Mandiri kepada Badan Pertanahan Nasional Kota

Surabaya Nomor : VIII.SBY/GA/463A/2004, tertanggal 31

Agustus 2004 Perihal Permohonan Pemblokiran atas tanah

milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk eks Bank Bumi Daya

di Kampung Mergoyoso

Surabaya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-10 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut : -----

1 Bukti T.II.Intv – 1 : Fotokopi sesuai dengan

aslinya Akta No. 137, tanggal 16 Pebruari 1950 yang

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran

Tanah;-----

2 Bukti T.II.Intv – 2 : Fotokopi sesuai dengan

aslinya Akta No. 138, tanggal 16 Pebruari 1950 yang

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



3 Bukti T.II.Intv – 3 : Fotokopi sesuai dengan  
aslanya Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun  
1960;-----

4 Bukti T.II.Intv – 4 : Fotokopi sesuai dengan  
aslanya Undang Undang No. 19 Tahun  
1968;-----

5 Bukti T.II.Intv – 5 : Fotokopi sesuai dengan  
salinan resminya Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun  
1992;-----

6 Bukti T.II.Intv – 6 : Fotokopi sesuai dengan  
salinan resminya Akta No. 100, tanggal 24 Juli  
1999;-----

7. Bukti...

7 Bukti T.II.Intv – 7 : Fotokopi sesuai dengan  
aslanya Akta Nomor : 2 Tanggal 1 Juni 2003 Pernyataan  
keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan  
Perseroan (Persero) PT. Bank Mandiri disingkat PT Bank  
Mandiri (Persero);-----

8 Bukti T.II.Intv – 8 : Fotokopi sesuai dengan  
aslanya Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi  
Manusia RI. Nomor : C-12783 HT.01.04.TH.2003 tentang  
Persetujuan Akta Perubahan Anggaran dasar Perseroan  
Terbatas Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia RI.  
Tertanggal 6 Juni 2003;-----

9 Bukti T.II.Intv – 9 : Fotokopi sesuai dengan  
aslanya Surat Bank Mandiri kepada Badan Pertanahan



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

Nasional Kota Surabaya No. VIII.SBY/GA/463A/2004

tertanggal 31 Agustus 2004 Perihal Permohonan

Pemblokiran atas tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero)

Tbk eks Bank Bumi Daya di Kampung Mergoyoso

Surabaya;-----

10 Bukti T.II.Intv – 10 : Fotokopi sesuai dengan

aslinya surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Propinsi Jawa Timur kepada Kepala Kantor

Pertanahan Kota Surabaya Nomor : 530.35-9973, tertanggal

4 Oktober 2004 perihal: permohonan Pemblokiran atas

Tanah milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks Bank

Bumi Daya di Kampung Mergoyoso

Surabaya;-----

Menimbang...

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulan dalam persidangan tertanggal 4 Juni 2012 sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun diberi kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang bersengketa mohon putusan ;-----

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

**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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya perkara tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa 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 Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. SURABAYA BOWLING CENTRE ( PT. SUBORE ), Luas : 61 M2, tanggal 06-0-1992, Surat Ukur No. 1931/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011” ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 27 Februari 2012, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertanggal 2 April 2012, dimana di dalam jawaban Tergugat tersebut termuat pula mengenai eksepsi,----

oleh...

oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut ; -----

**DALAM EKSEPSI** :-----

Menimbang, bahwa 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, terkait dengan belum dapat ditindaklanjutnya 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 Penggugat adalah bukan merupakan sengketa administrasi-----

melainkan...

melainkan merupakan sengketa kepemilikan atau keperdataan sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan mengadili sengketa ini dan selanjutnya merupakan kewenangan Pengadilan Umum/ Negeri ;

- 3 bahwa gugatan Penggugat Abscuur Libel terkait dengan pokok permasalahan tidak jelas atau error in obyektum apakah yang digugat terhadap sikap diam Tergugat atas permohonan Penggugat tanggal 22 November 2010 atau mengenai surat Tergugat tanggal 28 September 2011;-----

### 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 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 membaca dan mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut diatas, adalah termasuk dalam katagori eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang bahwa terkait dengan eksepsi 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...

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 berpendapat sebagai berikut :-----



Menimbang, bahwa secara normatif telah dinyatakan secara tegas dalam ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri 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 penafsiran yang sebaliknya (*interpretasi acontrario*) dari ketentuan norma pasal 47 ayat (1) tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor : 248/ 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 BANGUNAN berakhir dan sampai batas waktu yang ditentukan didalam peraturan dasarnya Tergugat harus bersikap sesuai dengan ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 1999 dan ternyata Tergugat-----

tidak...

tidak mengeluarkan keputusan untuk memperpanjang HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 248 (**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 eksepsi 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**) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti **P.5 = T.5 dan T.1** diperoleh fakta hukum bahwa surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut ditandatangani dan diajukan oleh FERDINANDUS WENAS Qq. PT. SUBORE sedangkan surat Tergugat tertanggal 28 September 2011 yang ditujukan kepada PT. SUBORE berkedudukan di Surabaya D/a Ferdinandus Wenas ternyata surat tersebut diserahkan bukan kepada orang yang dituju melainkan diserahkan dan diterima Purwanto (**lihat Bukti T.1**), sehingga menurut Majelis Hakim dalil Tergugat yang menyatakan bahwa surat—

tertanggal...

tertanggal 28 September 2011 telah diterima oleh Pihak PT. SUBORE/pemohon adalah tidak terbukti dan tidak beralasan hukum. Selain itu, menurut Majelis Hakim bahwa surat tertanggal 28 September 2011 adalah 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 nya 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, (21 Oktober 2011) maka sesuai dengan ketentuan pasal 3 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 dinyatakan : -----

“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”;-----

Dan selanjutnya dalam pasal 3 ayat (1) Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 dinyatakan:-----

“Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”;-----

Sehingga...

Sehingga dengan demikian sikap diam Tergugat yang tidak menanggapi permohonan perpanjangan HAK GUNA BANGUNAN tersebut memenuhi ketentuan pasal 3 tersebut diatas yaitu disamakan dengan menolak mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan kepadanya ; ---



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Badan/Pejabat TUN yang tidak mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) Undang Undang Pengadilan Tata Usaha Negara adalah merupakan eksepsi yang tidak berdasarkan hukum oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah menyangkut pembuktian kepemilikan hak atas tanah dan bukan merupakan sengketa administrasi sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum/ Negeri bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

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 mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi-----

kompetensi...

kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa,

#### 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)



memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata ditingkat pertama ;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 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” ;-----

Menimbang, bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena sikap diam dari Tergugat yang tidak menindaklanjuti permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT Subore), luas 61 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991 yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011 yang telah dimohonkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 ;

-----

Menimbang, bahwa sampai dengan habisnya masa berlaku SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro ternyata Tergugat tidak bersikap terhadap permohonan perpanjangan Sertipikat HAK GUNA BANGUNAN dimaksud apakah 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...



BANGUNAN dimaksud maka sikap diam Tergugat tersebut sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum eksepsi dalam 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 dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan oleh karena gugatan Penggugat telah secara jelas mendalilkan mengenai adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor : 51 Tahun 2009 sehingga dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa sengketa aquo adalah sengketa kepemilikan/ keperdataan dan harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri adalah dalil eksepsi yang tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) terkait dengan pokok permasalahan tidak jelas atau error in obyektum apakah yang digugat terhadap sikap diam Tergugat atas permohonan Penggugat-----



tanggal...

tanggal 22 November 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 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang memuat syarat formal dan syarat materiil dari suatu gugatan, yaitu subyek (identitas para pihak), serta dasar atau hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan (obyek sengketa) dan oleh Majelis Hakim telah dilakukan perbaikan gugatan dalam Pemeriksaan Persiapan (vide pasal 63 Undang Undang Nomor : 5 tahun 1986) dan oleh Majelis Hakim surat gugatan Penggugat telah dinyatakan sempurna dan layak untuk dilanjutkan dalam pemeriksaan persidangan yang terbuka untuk umum;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (abscur libel) adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima;--

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum mengenai eksepsi tersebut di atas, maka terhadap keseluruhan eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim berkesimpulan adalah beralasan hukum untuk 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 : -----

**DALAM POKOK PERKARA :-----**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah-----



sebagaimana...

sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa ;-----

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 : 248/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. SURABAYA BOWLING CENTRE (PT. SUBORE), Luas: 61 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur No. 1931/S/1991, yang akan berakhir tanggal 21 Oktober 2011” yang telah diajukan permohonan perpanjangannya oleh Penggugat pada tanggal 22 November 2010 adalah 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 oleh Tergugat 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 fotokopinya yaitu sebagaimana telah terurai dalam duduk perkara;-----



Menimbang...

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan, dikaitkan dengan 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 : 248 atas obyek berupa tanah yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, seluas 61 M2 tertanggal 06-01-1992 atas nama Surabaya Bowling Centre (P.T. SUBORE) yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 21 Oktober 2011 (**Vide Bukti P.2 =T.2**) ;

-----  
- bahwa sebelum terbitnya HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 248 tersebut, pada awalnya Penggugat membeli bangunan berupa rumah tinggal yang terletak diatas tanah negara seluas lebih kurang  $\pm$  32 M2 dikenal sebagai jln. Kaliasin Gang I Nomor 7 A Surabaya, dilakukan dihadapan R. Soedjono, Notaris di Surabaya, dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 23-12-1982 ( **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 (**vide bukti P.4 dan bukti P.2 = T.2**) ;-----



- 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...

telah menerbitkan Surat Keputusan Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Jatim Nomor : 1502/HAK GUNA BANGUNAN/35/1991, tanggal 25-9-1991 penunjuk D.I.301 No. 11.073/S/1991 tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 dan 4685, untuk lamanya hak berlaku selama 20 Tahun (**lihat uraian SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Vide bukti P.2 dan buku tanah Vide Bukti T.2**) ;

- bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur No. 1502/HAK GUNA BANGUNAN/35/1991, penunjuk D.I.301 No. 11.073/S/1991 tanah Negara sebagian bekas Eigendom No. 3520 dan 4685, oleh Penggugat telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan kemudian terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, Luas: 61 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur No. 1931/S/1991 atas nama PT. Surabaya Bowling Centre ( PT. SUBOR), berakhir Hak Guna Bangunan tanggal 21-10-2011 (**Vide Bukti P. 2 = T.2**) ;

- bahwa sebelum Hak Guna Bangunan Nomor : 248/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 T.5 = P.5**) ;



- 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.5 = T.5**) :-----
  - a. Photo...
    - a Photo Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferdinandus Wenas ;--
    - b Photo Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre ( PT.Subore ) ;--
    - c Surat Pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat dan ditanda-tangani 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 Perintah Setor untuk nomor berkas permohonan : 33698/2010 dan juga telah menerima Konstatering Rapport tanggal bayar 01 Pebruari 2011 (**Vide bukti P.7=T.6**) untuk pekerjaan kegiatan pelayanan pemeriksaan tanah dengan alas hak  
Surat Ukur Nomor : 01931/ 1991 Kelurahan Kedungdoro ;-----
- 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 : 248/Kelurahan Kedungdoro yang dimohon oleh Ferdinandus Wenas yang bertindak untuk dan atas nama PT. SUBORE-----

dengan...

dengan surat permohonan tertanggal 22 November 2010 (**Vide bukti T.5**);

- 
- 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 01 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. 9 = TII int. 9**);
- 
- bahwa terhadap permohonan pemblokiran dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 248/ 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 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 Mergoyoso Surabaya-----

(Vide...

(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, Kewedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Keresidenan Surabaya Propinsi Jawa Timur sesuai : -----

a Akta No. 137 tanggal 16 Februari 1950 (Vide bukti TII Int. 1) ; ---

a Akta No. 138 tanggal 16 Februari 1950 (Vide bukti TII Int.2) ;-----

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, jawaban Tergugat II Intervensi, Replik – Duplik dan Kesimpulan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah : Apakah ada cacat yuridis terkait dengan sikap diam Tergugat yang tidak mengeluarkan keputusan (Keputusan fiktif Negatif ) terhadap surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro yang diajukan oleh Penggugat baik dari segi kewenangan, formal prosedural maupun dari segi substansi materiil dan 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 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab inti pokok persengketaan sebagaimana telah diuraikan diatas Majelis Hakim akan menggunakan alat uji yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana juga telah didalilkan oleh Tergugat dalam Dupliknya dalam eksepsi poin 7 juga diuraikan dalam pokok perkara poin 4 yang pada intinya menyebutkan bahwa sikap Tergugat----

telah...

telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain : Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 2011, 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 bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa karena akan berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat (PT. Surabaya Bowling Centre), kemudian Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat yaitu pada tanggal 22 November 2010 (**vide bukti P.5 = T.5**);-----

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dinyatakan:  
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 ) ;

-----

- b pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah  
yang-----

luasnya...

luasnya tidak lebih dari 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) ; -----

- c semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan ;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 dan bukti T.5 bahwa yang  
mengajukan permohonan adalah badan hukum serta luasan yang dimohon adalah 61 M2  
dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 4 huruf b Peraturan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor : 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian  
Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu jo. pasal 48 Peraturan  
Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 Majelis  
Hakim berpendapat bahwa Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya)  
mempunyai kewenangan dan kewajiban hukum untuk mengabulkan atau menolak  
permohonan Penggugat (PT. Surabaya Bowling Centre) ;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah  
sikap Tergugat yang tidak menanggapi (diam/tidak mengeluarkan) Keputusan Tata

#### 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)



Usaha Negara yang dimohon (perpanjangan Hak Guna Bangunan a.n Penggugat) dapat dianggap menolak mengeluarkan Keputusan yang dimohon Penggugat, setelah habisnya jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan tersebut;-----

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 : 248/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...

ditentukan didalam peraturan dasarnya Tergugat harus bersikap sesuai dengan ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 1999 dan ternyata Tergugat tidak mengeluarkan keputusan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor : 248 (**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 premature/pradini (*onvoldragen*) 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 (**vide bukti P.2**) 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...

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 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 ; -----



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

Menimbang, bahwa sebelum Hak Guna Bangunan Nomor : 248/ 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. 5=T.5**) ;

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. 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama PT. Surabaya Bowling Centre ( PT.Subore );-----

c.Surat...

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 );-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: 33698/ 2010 dan juga telah menerima Konstatering Rapport tanggal bayar 01 Pebruari 2011 (**Vide bukti P.6 dan 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, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 45 Jo. pasal 46 ayat (1) jo. pasal 48 Peraturan Menteri 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...

Penggugat ketika mengajukan permohonan awal dari Hak Guna Bangunan Nomor : 248/ Kelurahan Kedungdoro sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan pasal 43 Peraturan Menteri 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)



maka ketentuan atau syarat-syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang ditentukan dalam pasal 33 s/d 39 Peraturan Menteri 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 Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tersebut diatas dipertegas lagi dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri 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 Hak Guna Bangunan normanya adalah berlaku secara 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 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...

pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada pihak yang berhak (vide pasal 48 Peraturan Menteri Agraria/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.9**) Majelis Hakim menilai terhadap permohonan pemlokiran tersebut Tergugat seharusnya berpedoman pada ketentuan pasal 30 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya 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 keberatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut” ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 di sebutkan : “ 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...

gugatan yang bersangkutan;-----



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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 ayat (1) huruf c dan ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, yang menyatakan : “setelah dalam waktu 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak 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 : 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat bersih dari pemblokiran sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim Tergugat seharusnya tidak bersikap diam dan selajutnya menerbitkan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro atas nama Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat yang menolak permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana permohonan Penggugat yang telah diajukan pada-----

tanggal...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 November 2010 yang didalamnya telah melampirkan persyaratan-persyaratan sebagaimana yang telah diatur dengan tegas dalam ketentuan peraturan perundang-undangan secara formal prosedural adalah bertentangan dengan pasal 1 angka 9, pasal 33 s/d pasal 39, pasal 43, pasal 48 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 tahun 1999 dan pasal 30 ayat (1) 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 dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf 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 formal prosedural telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku akan tetapi Majelis Hakim walaupun secara berlebihan (*ten Overloude*) perlu juga melakukan pengujian terhadap substansi materiilnya ;

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 peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa salah satu alasan Tergugat yang menyebabkan Tergugat mengambil pilihan menolak (keputusan fiktif negatif) terhadap permohonan perpanjangan 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--

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan...

ditujukan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 31 Agustus 2004 Nomor: 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.9=bukti TII 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, Kewedanan Surabaya, Kabupaten Surabaya, Keresidenan Surabaya Propinsi Jawa Timur sesuai dengan Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2/Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int.2**);

-----

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 : 4685, seluas 14.678 M2/Akta Nomor : 138, tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int. 1**), Eigendom Verponding (ev) Nomor: 4685 seluas 14.678 M2 /Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int.2**) beralih pula kepemilikannya kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Tergugat II Intervensi) sehingga menurut pihak Tergugat II 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 dikhawatirkan diatas bidang-bidang tanah Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal

16 Februari...

#### 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)



16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int. 1**), Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int.2**) diterbitkan hak atas tanah yang akan menimbulkan kerugian atau setidaknya tidaknya mengganggu kepentingan hukum dan hak Tergugat II Intervensi sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat berpotensi merugikan kepentingan Tergugat II Intervensi selaku Pemegang hak atas tanah tanah Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int.1**), 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 No. 248/Kelurahan Kedungdoro 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 berdasarkan pada Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int. 1**), 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 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang Undang Pokok Agraria telah ditentukan secara limitatif terhadap bank-bank yang dapat melakukan konversi untuk menjadi hak milik yaitu : -----

Pasal 6 :

(2) Atas dasar ketentuan dalam peraturan dasar atau peraturan pembentukannya maka hak-hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang tersebut di bawah ini termasuk golongan yang dikonversi menjadi hak milik;-----

- a Indonesische Maatschappij op Aandelen (S. 1939 – 569);-----
- b Indonesische Verenigingen (S. 1939 – 570);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c Bank Industri Negara (Undang Undang Darurat No. 5 tahun 1952;

L.N. 1952–

21);-----

d Bank Negara Indonesia (Undang Undang Darurat No. 2 tahun

1955; L.N. 1955–

5);-----

e.Bank...

e Bank Tani dan Nelayan (Undang Undang No. 7 tahun 1958; L.N.

1958 –

137);-----

f Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pemukaan Tanah

(Undang Undang No. 16 tahun 1959; L.N. 1959 –

60);-----

g Bank Umum Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang

Undang No. 1 tahun 1959; L.N. 1959 –

85);-----

h Bank Dagang Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang

Undang No. 13 tahun 1960; L.N. 1960 –

39);-----

i Bank Rakyat Indonesia (Undang Undang No. 14 tahun 1960; L.N.

1951 – 80 jo. 1960 –

41);-----

j Bank Pembangunan Indonesia (Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang Undang No. 21 tahun 1960; L.N. 1960 –

65);-----

## 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)



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

- (3) Pencatatan konversi hak-hak eigendom tersebut dalam ayat (1) dan (2) pasal ini menjadi hak milik itu dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah 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 selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor : 2 Tahun 1960 disebutkan : Pencatatan konversi oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dimaksud dalam pasal-pasal diatas dilaksanakan dengan membubuhi keterangan dengan kata-kata sebagai—

berikut:...

berikut : “ Berdasarkan pasal .... ayat ..... 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 dengan membubuhi keterangan dengan kata-kata sebagaimana di sebutkan dalam



pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 Tahun 1960 baik pada asli maupun pada grosse aktanya ; -----

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 jikaalaupun 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 pihak Tergugat II Intervensi sudah memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai bukti telah dilakukan pencatatan oleh Kepala Kantor-----

Pendaftaran...

Pendaftaran tanah sebagaimana yang diwajibkan oleh ketentuan pasal 6 ayat (3) jo pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang Undang Pokok Agraria ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati satu persatu alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat (Vide Bukti T.3, Bukti T.4 dan Bukti TII Int.2) dalam persidangan tidak ditemukan atau dibuktikan mengenai adanya pencatatan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atas Eigendom Verponding (ev) Nomor : 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 ( **Vide bukti T II Int. 2**), sehingga status tanahnya belum berubah menjadi Hak Milik ; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 yaitu kartu Eigendom Vervonding 4685 tertulis dengan tinta merah pada kolom tersebut pada bagian bawah berbunyi :  
*“Berdasarkan Surat Keputusan Mendagri tanggal 20-8-1976 No. SK 274/HAK GUNA BANGUNAN/DA/76 telah diberikan kepada PT. Subore berkedudukan di Surabaya lihat B 5/K Kedungdoro SU tg 4-12-76 No.595 luas 3720 M2”* dan dari bukti tersebut (Bukti T.3) tidak ada nama Tergugat II Intervensi ataupun Bank Bumi Daya pada lembar kolom mutasi-mutasi yang mencatat adanya keterangan tentang adanya konversi yang dilakukan dengan membubuhi keterangan dengan kata-kata sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang Undang Pokok Agraria;

-----

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa terhadap bidang tanah atas Eigendom Verponding (ev) Nomor 4685 seluas 14.678 M2 Akta Nomor : 138 tanggal 16 Februari 1950 (**Vide bukti T II Int.2**), tidak pernah terjadi Pencatatan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sampai batas waktu yang-----

ditentukan...

ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (vide pasal 6 ayat (3) jo pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 Tahun 1960) maka menurut Majelis Hakim sudah benar apabila Tergugat menyatakan status tanah menjadi tanah Negara dan yang kemudian diberikan kepada Penggugat sebagaimana permohonan Penggugat yang kemudian disetujui dalam bentuk pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 248/Kelurahan Kedungdoro (**Vide bukti P.2 dan T.2**); -----

Menimbang, bahwa terhadap adanya permohonan pemblokiran terhadap bidang tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi yang mengklaim bahwa terhadap bidang



tanah yang dimohonkan perpanjangan haknya tersebut adalah merupakan bagian tanah yang merupakan asset PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Eks. Bank Bumi Daya, seharusnya tidak menyebabkan terhentinya proses penanganan permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud oleh karena hal itu tidak diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999, lagi pula sistim pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah stelsel negatif, 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 Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 ;

-----

Menimbang, bahwa atas kegiatan pelayanan pemeriksaan tanah, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada kantor pertanahan kota Surabaya pada tanggal 1 Februari 2011 (vide bukti P.6, P.7 =T.5, T.6, dan T.7 ) atas proses permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan terhadap lokasi tanah tersebut telah dilakukan peninjauan/pemeriksaan setempat sehingga----

menurut...

menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat tersebut telah menimbulkan harapan-harapan Penggugat akan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dimaksud untuk dikabulkan oleh Tergugat, akan tetapi ternyata Tergugat tidak menerbitkan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan Penggugat, sehingga sikap diam Tergugat yang menolak permohonan Penggugat tersebut juga telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya *Asas Pengharapan yang wajar* sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf b Undang Undang Nomor : 9 Tahun 2004 ; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas secara substansi sikap diam Tergugat yang tidak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Penggugat (Keputusan fiktif negatif) yang menurut undang-undang disamakan dengan keputusan penolakan Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penolakan Tergugat terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana telah diuraikan diatas sehingga dengan demikian obyek gugatan in litis harus dinyatakan batal serta tidak ada alasan lain dari Tergugat selain harus menerbitkan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro yang dimohonkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan fiktif negatif dari Tergugat atas permohonan pihak Penggugat tanggal 22 November 2010 tentang-----

permohonan...

permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, luas : 61 M2, atas nama PT. Subore Subur Makmur ( disingkat PT. SUBORE) dinyatakan batal maka petitum Penggugat angka 2 dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan angka 3 yang memohon agar mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara 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 sesuai dengan tahapan atau prosedur yang berlaku dan selanjutnya menerbitkan surat keputusan yang dimohon Penggugat sebagaimana permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanggal 22 November 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, luas : 61 M2, atas nama PT Subore Subur Makmur (disingkat PT. SUBORE), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) harus dikabulkan (vide Pasal 97 ayat (9) huruf c Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai bukti-bukti yang diajukan para pihak namun tidak ada relevansinya dengan sengketa ini sehingga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dianggap telah dikesampingkan akan tetapi tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang----

Undang...

Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Mengingat, Pasal-pasal dalam Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini ; -----

## MENGADILI :

### I. DALAM EKSEPSI ;-----

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



**II. DALAM POKOK PERKARA ;-----**

1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

2 Menyatakan batal Surat Keputusan Fiktif Negatif yang merupakan penolakan Tergugat atas permohonan tertanggal 22 November 2010 tentang perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248 / Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE), Luas : 61 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991 tanggal 18-11-1991 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 sebagaimana permohonan tanggal 22 November 2010 tentang permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 248/Kelurahan Kedungdoro, atas nama PT. Surabaya Bowling Centre (PT. SUBORE) luas : 61 M2, tanggal 06-01-1992, Surat Ukur Nomor : 1931/S/1991 tanggal 18-11-1991 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. 289.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupiah);-----



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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan  
Tata Usaha Negara Surabaya pada hari **SENIN** tanggal **18 Juni 2012** oleh kami,  
**DERMAWAN GINTING,SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUGIYANTO S.H.** dan  
**I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, S.H.,M.H.** 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  
**LIEKE DIAH SETIAWATI., S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha  
Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II Intervensi  
dan tanpa dihadiri oleh Kuasa  
Tergugat;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA,

**SUGIYANTO, SH.**

**DERMAWAN GINTING, SH.**

**I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

**LIEKE DIAH SETIAWATI, SH**

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-
- Biaya Kepaniteraan : Rp. 252.000,-



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

- Redaksi : Rp. 10.000,-  
- Materai : Rp. 7.000,- +

Jumlah : Rp. 289.000,-

(Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupiah)

**Disclaimer**

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