



**PUTUSAN**

Nomor: 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa, yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

**R.A. TRI KUMALA DEWI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Jl. Raya Dr. Soetomo No. 55, RT. 001 / RW. 013, Kel. Dr. Soetomo-Kota Surabaya, Pekerjaan Pensiunan PNS;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **TAUFAN HIDAYAT, S.H., M.H.,**
2. **DEWA KETUT SUARJANA, S.H., MH,**
3. **JAMAL ABDUL NASIR, S.H.**

Semuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **"WIRDJOHARDJO & REKAN"** yang beralamat di Jalan Kertajaya VIII-C/45, Surabaya, email : [erikusuma042@gmail.com](mailto:erikusuma042@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 29 Mei 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**LAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tempat kedudukan Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : **SYAIFUDDINAL HAKIM, A.Ptnh.**

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.



2. Nama : **HENDRI KUSMARYANTO, S.ST.**

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.

3. Nama : **ARIEF BUDI SETIAWAN, S.T.**

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.

4. Nama : **AGUS ZAENURI**

Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.

5. Nama : **VIOXCY ANANTA PUTRA, S.H.**

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.

Semuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, email : [skpsby1@gmail.com](mailto:skpsby1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3770/SKK/35.78/VII/2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**DAN**

**HANDOKO WIBISONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Musi 46, RT.006 RW.001 Kelurahan Darmo Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya. Pekerjaan Wiraswasta.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. **ARIS PRIYANTO, S.H;**
2. **IKO KURNIAWAN, S.H., M.Hum.**

Halaman 2 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



**3. BENNY ABADI, S.H;**

Semuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat "**ARIS PRIYANTO, SH. & PARTNERS**", beralamat kantor di Jalan Lebak Permai 2 No. 4 Kelurahan Gading Kecamatan Tambaksari Kota Surabaya, email : [ikokurniawan@gmail.com](mailto:ikokurniawan@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 10 Juli 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/PEN-DIS/tf/2023/PTUN.SBY, tanggal 21 Juni 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/PEN-MH/2023/PTUN.SBY, tanggal 21 Juni 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/PEN-PPJS/2023/PTUN.SBY, tanggal 21 Juni 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/PEN-PP/2023/PTUN.SBY, tanggal 21 Juni 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/PEN-HS/2023/PTUN.SBY, tanggal 08 Agustus 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Nomor 75/G/2023/PTUN.SBY, tanggal 22 Agustus 2023 tentang penetapan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

**DUDUK PERKARA**

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 19 Juni 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada

Halaman 3 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Juni 2023 dengan Register Perkara Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY dan telah diperbaiki pada tanggal 8 Agustus 2023, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## A. Objek Gugatan

Bahwa ada pun yang menjadi Obyek sengketa Gugatan adalah : Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI;

## B. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara:

1. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 1 ayat 8 disebutkan bahwa “ tindakan administarsi pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pada Pasal 2 :
  - Ayat 1 “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.
  - Ayat 2 “Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan

Halaman 4 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif".

3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 Tahun 1986 :

- Pasal 47 : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata Usaha Negara";
- Pasal 50 : "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";

Sehingga Penggugat mendaftarkan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum oleh Pejabat Pemerintah berupa perbuatan tidak bertindak (omission), tidak diperlukan upaya administratif dan sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat;

## C. Tentang Waktu

1. Bahwa Penggugat mengetahui tindakan Melanggar Hukum oleh Tergugat setelah tidak diprosesnya atau ditolakny permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI, yaitu pada tanggal 18 Mei 2023, dimana terhitung 10 (sepuluh) hari tidak ada tanggapan maka Tergugat dianggap menolak permohonan Penggugat;

2. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 47 dan Pasal 77 serta Pasal 78, maka sejak hari ke-11 (sebelas) atau pada tanggal 19 Mei 2023 telah terpenuhi waktunya untuk mengajukan Gugatan

Halaman 5 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melanggar Hukum dan gugatan Penggugat belum melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, dan sesuai :

- Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 Tahun 1986 Pada Pasal 55 : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha negara”;
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pada Pasal 4 ayat 1 : “Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan Pemerintahan dilakukan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan”, ayat 2 : “selama warga masyarakat menempuh upaya administrative tenggang waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) terbantar sampai Keputusan Upaya Administrasi terakhir diterima”;

3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada : Huruf E Nomor 3 : “Tenggang waktu gugatan Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bersifat tidak bertindak (omission), tenggang waktu pengajuan gugatan dalam gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige Overheidsdaad) yang tidak melakukan tindakan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari kerja setelah dilewati

Halaman 6 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





tenggang 5 (lima) hari kerja, kecuali diatur secara khusus di dalam peraturan dasarnya”;

Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak kedaluwarsa waktunya untuk didaftarkan;

**D. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan;**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) jo. Ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

- Ayat (1) : “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pada Pasal 1 angka 6: “Penggugat adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan”;

3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Huruf E Nomor 1.C : “Gugatan terhadap tindakan Melawan Hukum oleh Pejabat Pemerintah berupa Perbuatan tidak bertindak (omission) tidak diperlukan upaya administrative”;

Halaman 7 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



4. Bahwa tindakan Tergugat berupa perbuatan tidak bertindak (omission) atas permohonan Penggugat menimbulkan akibat hukum, yakni Penggugat sangat merasa dirugikan baik secara materiel maupun in-materiel yakni hilangnya hak untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, mengingat Penggugat telah mengajukan surat tertanggal 08 Mei 2023 perihal : Permohonan Tindak Lanjut, yang telah diterima oleh Tergugat tertanggal 08 Mei 2023 namun sampai dengan diajukannya gugatan ini, Tergugat tidak mengeluarkan keputusan sedangkan hal itu menjadi kewajibannya untuk melayani semua permohonan masyarakat yang diterima apabila hal yang dimohonkan kepadanya itu menurut peraturan perundang-undangan menjadi tugas (kewajibannya) dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;

**E. Alasan Dan Dasar Gugatan;**

Adapun dasar dan alasan-alasan Penggugat menggugat tindakan Tergugat berupa perbuatan tidak bertindak (omission) yang tidak menindaklanjuti/merespon Surat Penggugat tertanggal 08 Mei 2023 yang diterima oleh Tergugat tertanggal 08 Mei 2023, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Almarhum Laksamana (Purn) Soebroto Joedono yang telah meninggal pada tanggal 04 Januari 1986, sesuai Surat Ketetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Istimewa Jakrat Raya (Pusat) No. 067/C/1986 tanggal 21 Januari 1986;
2. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Laksamana (Purn) Soebroto Joedono sudah mendapatkan ijin untuk membeli rumah dinas Angkatan Laut (Woning Tableau TNI-AL) yang terletak di Jl. Dr. Soetomo No. 55, Surabaya sesuai Surat idzin Pembelian dari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panglima Daerah Angkatan Laut - 4 No. DAERAL-4.11100.3.72 tanggal 17 Maret 1972;

3. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Acomodasi No. 11101.64/I/73 tertanggal 30 Januari 1973 yang dikeluarkan oleh Departemen Pertahanan Keamanan, Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Laut, telah diserahkan kepada Almarhum Laksamana (Purn) Soebroto Joedono tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Soetomo No. 55, Surabaya dan kepada Almarhum Laksamana (Purn) Soebroto Joedono diminta untuk mengurus legalisasi dan penyelesaian selanjutnya dengan menghubungi instansi-instansi terkait;

4. Bahwa dengan adanya pembelian rumah dinas dari TNI-AL maka Dinas Perumahan KMS Surabaya menerbitkan Hak VB yaitu Surat Izin Penempatan (SIP) No. 347/KR tanggal 3 Nopember 1973 dan mulai tahun 1973 pengenaan pajak PBB dibayar oleh orang tua Penggugat hingga saat ini dibayar oleh Penggugat;

5. Bahwa saat Penggugat mengurus hak baru kepemilikan terhadap tanah yang terletak di Jl. Dr. Soetomo No. 55, Surabaya pada Tergugat, ternyata berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1223/86 tertanggal 13 Agustus 1986 pada lokasi dimaksud tercatat surat HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana dan HGB dimaksud sudah berakhir pada tanggal 23 September 1980, atau sudah tidak berlaku lagi dan tanah menjadi milik Negara sesuai Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat. Pasal 1 ayat (1) : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September

Halaman 9 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”;

6. Bahwa Dr. Hamzah Tedjasukmana (pihak yang merasa memiliki tanah dan bangunan) yang terletak di Jl. Dr. Soetomo No. 55, Surabaya pernah melakukan gugatan terhadap Penggugat sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt. G / 1991 PN. Sby tanggal 26 Februari 1992 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 890/pdt/1993/PT. SBY tanggal 31 Januari 1994 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2047 K/pdt/1994 tanggal 30 Januari 1998 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 351 PK/pdt/1997 tertanggal 29 April 1998;

7. Bahwa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 351 PK/pdt/1997 tertanggal 29 April 1998 dengan amar putusannya gugatan Dr. Hamzah Tedjasukmana untuk seluruhnya. Sesuai pertimbangan hukumnya halaman 15 (lima belas), “bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini ternyata telah terjadi kekhilafan dari hakim, karena antara dasar yang dijadikan alasan mengajukan gugatan dengan apa yang menjadi tuntutan didalam petitum tidak didukung oleh alat-lata bukti yang cukup untuk mengabulkan gugatan Penggugat Asli/Termohon Peninjauan Kembali tersebut, karena dari alat-alat bukti yang diajukan pihak Penggugat asli/Termohon Peninjauan Kembali tidak ada satupun alat bukti yang menyatakan bahwa Penggugat asli/Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik rumah/persil di Jl. Dr. Sutomo No. 55, Surabaya tersebut, sedangkan alat bukti P-1 yang diajukan Penggugat asli/Termohon Peninjauan kembali adalah bukan akte jual beli sebagaimana disebut oleh Judex Facti Pengadilan Negeri, tapi hanya berupa sertifikat tanah yang sudah tidak berlaku lagi, karena tanah tersebut statusnya sudah jadi tanah Negara, dan Penggugat

Halaman 10 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



asli/Termohon Peninjauan kembali hanya sebagai bekas pemegang hak yang tidak menguasai secara fisik tanah tersebut, sedang bangunan yang berdiri diatas tanah bekas HGB tersebut sejak menjadi *Wooning Tableau* ALRI dari NV. Bauw En Handel Mij, telah berubah fungsinya yaitu yang semula berupa sebuah gudang telah dirubah/difungsikan sebagai rumah tempat tinggal para perwira TNI-AL, sehingga telah banyak direnovasi...”;

8. Bahwa pada tanggal 07 Januari 2010 Penggugat telah membayar biaya pengukuran pada Tergugat yang kemudian pada tanggal 16 Februari 2010 telah terbit Peta Bidang terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 55, Surabaya atas nama Penggugat, sebagaimana Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 10/61 tentang Pendaftaran Tanah, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Raya Dr. Sutomo

Sebelah Timur : rumah Jl. Dr. Sutomo No. 53

Sebelah Selatan : Brang gang

Sebelah Barat : Rumah Jl. Dr. Sutomo No. 57

9. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2019, Penggugat telah mengirimkan surat permohonan Pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana yang kemudian dijawab oleh Tergugat sebagaimana suratnya tertanggal 18 Juni 2019 Nomor : 3181/600-35-78/VI/2019 yang pada pokoknya menyatakan permohonan pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana tidak dapat ditindaklanjuti karena SHGB No. 651/Lingkungan Darmo I tersebut telah berakhir haknya;

10. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2019 Penggugat juga telah membayar Bea Peroleha Hak (BPHTB) dan kemudian pada tanggal 17 September 2019 Tergugat mengeluarkan Surat Undangan Pemeriksaan Lapang dan Sidang Panitia A No. 712/HGB/X/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya akan dilaksanakan pemeriksaan/penelitian setempat (dilokasi tanah) terhadap data yuridis dan data fisik serta data administrasi pendukung lainnya;

**11.** Bahwa pada tanggal 26 September 2019, Penggugat mengajukan Permohonan SK Pemberian Hak Guna Bangunan Perorangan kepada Tergugat dengan Nomor Berkas Permohonan : 67240/2019;

**12.** Bahwa ternyata pada tanggal 15 April 2021 Tergugat menerbitkan surat Nomor : 2063/600-35.78/IV/2021 yang berisi Penolakan tindak lanjut permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atas nama RA Tri Kumaladewi tanggal 26 September 2019, terdaftar sesuai berkas permohonan : 67240/2019 atas tanah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya dengan alasan terdapat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana yang tidak ada satupun dalam amar putusan perkara yang menyatakan batal demi hukum terhadap penerbitan bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana tersebut, padahal berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1223/86 tertanggal 13 Agustus 1986 pada lokasi dimaksud tercatat surat HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana dan HGB dimaksud sudah berakhir pada tanggal 23 September 1980, atau sudah tidak berlaku lagi dan tanah menjadi milik Negara sesuai Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat. sehingga alasan penolakan oleh Tergugat selain bertentangan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1223/86 tertanggal 13 Agustus 1986 juga bertentangan dengan suratnya tertanggal 18 Juni 2019 Nomor : 3181/600-35-78/VI/2019 yang pada pokoknya

Halaman 12 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan permohonan pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana tidak dapat ditindaklanjuti karena SHGB No. 651/Lingkungan Darmo I tersebut telah berakhir haknya;

Dengan demikian tindakan Tergugat berupa tidak bertindak terhadap permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan Penggugat yakni terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut surat Penggugat tertanggal 08 Mei 2023 yang diterima pada tanggal 08 Mei 2023 merupakan perbuatan melanggar hukum sehingga mengakibatkan Penggugat tidak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,

Pasal 1 ayat (1) : "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Dan pasal 1 ayat (23) : "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah". Untuk menjamin kepastian hukum kepada Penggugat;

Selain itu sebagaimana Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional disebutkan dalam Pasal 2 : "BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas

Halaman 13 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Pasal 3 : "Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a) penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g) pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h) pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i) pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j) pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Oleh karena hal tersebut diatas seharusnya Tergugat melaksanakan tugas bertindak sesuai kewenangannya berdasarkan peraturan





perundang-undangan bukannya malah sebaliknya tidak bertindak (*Omission*), sehingga merupakan Perbuatan Melanggar Hukum;

**13.** Bahwa sampai dengan saat ini kelanjutan proses penerbitan SK Pemberian Hak Guna Bangunan Perorangan kepada Tergugat atas tanah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya tidak diterbitkannya Surat Pemberian Hak, padahal sebagaimana PP No. 24/97 tentang pendaftaran tanah Pasal 14:

1. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan ;
2. Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran ;
  - b. penetapan batas bidang-bidang tanah ;
  - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;
  - d. pembuatan daftar tanah ;
  - e. pembuatan surat ukur ;

dan sampai dengan diajukannya gugatan aquo belum juga ada jawaban maupun tanggapan dari Tergugat; Karenanya berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 53 ayat (2) : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.



**14.** Bahwa perlu Penggugat tegaskan, bahwa yang diajukan oleh Penggugat tersebut permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atas nama RA Tri Kumaladewi tanggal 26 September 2019, terdaftar sesuai berkas permohonan : 67240/2019 atas tanah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya yang notabene dahulu telah melalui proses sesuai aturan hukum yang berlaku. Namun meski demikian ternyata, secara tidak benar, Tergugat tetap tidak mau memproses permohonan oleh Penggugat; sehingga Perbuatan Tergugat dapat dikategorikan melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang tersebut dalam Pasal 13 ;

**15.** Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dengan Objek Gugatan yang digugat oleh Penggugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dikarenakan keputusan tersebut tidak sesuai dengan alasan-alasan hukum dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. dan Tergugat juga tidak ada memberikan alasan secara tertulis kepada Penggugat;

**16.** Bahwa Tergugat telah melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik diantaranya yaitu Azas Kepastian Hukum ;

16.1. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dengan Objek Gugatan yang digugat oleh Penggugat dalam perkara aquo tidak berdasarkan pada peraturan yang berlaku, sehingga dengan tidak dilaksanakannya ketentuan peraturan perundang-undangan oleh Tergugat yakni enggan atau tidak bersedianya Tergugat menindaklanjuti permohonan yang dimohonkan



Penggugat Perihal : Permohonan Tindak Lanjut, telah menimbulkan ketidakpastian hukum;

16.2. Bahwa dengan demikian jelas telah memenuhi Penjelasan Pasal 3 Angka 1 UU No. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan yang bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang berbunyi sebagai berikut: "Yang dimaksud asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundangundangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara ;

**17. Bahwa Tergugat telah melanggar Azas Akuntabilitas :**

Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dengan obyek gugatan yang digugat oleh penggugat dalam perkara a quo telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni melanggar asas Akuntabilitas, dimana Tergugat telah mengabaikan tanggungjawabnya sebagai penyelenggara pemerintahan yang mempunyai kewenangan dalam hal melakukan proses peningkatan alas hak atau pemindahan hak lainnya sepanjang sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Sikap Tergugat yang tidak bersedia menindaklanjuti permohonan yang dimohonkan penggugat sehingga tidak ada hasil akhir yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Penggugat selaku masyarakat yang membutuhkan pelayanan hukum adalah cerminan sikap yang tidak akuntabel yang telah ditunjukan oleh Tergugat;

**18. Bahwa Perbuatan / Tindakan Tergugat berupa Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut surat Penggugat tertanggal 08 Mei 2023 yang diterima pada tanggal 08 Mei 2023 mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian berupa tidak mendapatkan kepastian hukum atas jual beli tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewajibkan kepada Tergugat untuk melakukan tindakan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan berupa menerima dan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari pendaftaran pengukuran tanah dan permohonan hak atas tanah tersebut sampai terbitnya Sertifikat atas nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini sudilah kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat berupa Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak diprosesnya surat/Permohonan tindak lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI, adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerima dan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari pendaftaran pengukuran tanah dan permohonan hak atas tanah tersebut sampai terbitnya sertifikat atas nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 6 September 2023 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Halaman 18 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa) ;
  - a. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : Gugatan dapat diajukan hanya dalam Tenggang Waktu Sembilan Puluh Hari (90 hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - b. Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa a quo, yaitu setidaknya – tidaknya sejak adanya:
    - Surat permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan dari R.A. Tri Kumala Dewi tanggal 26 September 2019 yang terdaftar dengan berkas No. 67240/2019, atas obyek tanah di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, yang pernah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dr. Sutomo, berakhir haknya tgl. 23 September 1980;
3. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo (Kompetensi Absolut);
  - Menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan dan pertimbangan yuridis antara lain : sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan bukan sengketa

Halaman 19 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



administrasi terkait dengan *Beschiking* yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana Pasal 1335 Jo. 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR jo. 285 Rbg serta mencermati Posita gugatan Penggugat pada halaman 5 dan 6 yang menyebut bahwa Penggugat menerangkan bahwa terhadap obyek yang dimohonkan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kel. Lingkungan Darmo I, atas nama pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana dan di lain pihak tanah obyek perkara a quo sudah dialihkan secara Administrasinya atas nama Handoko Wibisono selaku yang menguasai Surat Sertipikat tersebut karena telah membeli dan sebagai pembeli dengan beritikad baik, sehingga dengan demikian Handoko Wibisono yang berkepentingan atas obyek sengketa perkara a quo juga harus digugat atau dijadikan Pihak dalam perkara a quo, serta mencermati dalil – dalil posita gugatan Penggugat tanah tersebut sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Lingkungan Darmo I “bahwa dikarenakan ada pihak yang lain ingin menguasai tanah yang dimaksud tersebut,...”

maka jelaslah bahwa secara fakta dan yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun dalam petitum surat gugatan Penggugat memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk “Memohon kepada Tergugat menerima dan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari Pendaftaran pengukuran tanah dan Permohonan hak atas tanah tersebut sertipikat atas

Halaman 20 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama R.A. Tri Kumala Dewi”, sebagaimana obyek sengketa Gugatan a quo.

4. Bahwa, Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan a quo dengan dasar Pertimbangan Yurisdis antara lain :

- Sesuai dengan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan : “orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Paengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”. Karena Penggugat bukan lagi orang yang berhak mempermasalahkan tanah yang dimaksud.
- Bahwa Tergugat sampaikan baik didalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat yang isinya memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo untuk :
- “Menyatakan tindakan Tergugat berupa Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak diprosesnya surat/Permohonan tindak lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M<sup>2</sup>, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55. Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama R.A. Tri Kumala Dewi, adalah Perbuatan Melanggar Hukum”;

Halaman 21 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



- Memerintahkan kepada Tergugat menerima dan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari Pendaftaran pengukuran tanah dan Permohonan hak atas tanah tersebut sertipikat atas nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor. 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama R.A. Tri Kumala Dewi;
- atas Permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara baik di Posita maupun di Petitum gugatannya, perlu Tergugat jelaskan, bahwa terhadap permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan dari R.A. Tri Kumala Dewi tanggal 26 September 2019 yang terdaftar dengan berkas No. 67240/2019, atas obyek tanah di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Tergugat jelaskan:
- Bahwa pada tanggal 15 April 2021, telah diterbitkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 No. 2063/600-35.78/IV/2021 (fotokopi terlampir), yang ditujukan kepada Dr. Danggur Feliks, S.H., M.H., M.M., selaku kuasa dari R.A. Tri Kumala Dewi, yang intinya belum dapat menindaklanjuti permohonan dimaksud;
- Pada tanggal 19 Mei 2021, telah diterbitkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 No. 2843/600-35.78/V/2021 (fotokopi terlampir), yang ditujukan kepada Dr. Danggur Feliks, S.H., M.H., M.M., selaku kuasa dari R.A. Tri Kumala Dewi, yang intinya berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 tanggal 15 April 2021 No. 2063/600-35.78/IV/2021, terhadap berkas permohonan dimaksud dikembalikan kepada pemohon;

Halaman 22 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



- Berdasarkan buku Register pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, tercatat pada tanggal. 7 Maret 2022 berkas Permohonan Nomor: 67240/2019 telah di tanda tangani oleh dan diambil oleh Tri Kumala Dewi;
- Menanggapi Gugatan Penggugat terhadap Tindakan Faktual (TF) yang dilakukan oleh Tergugat, menurut Tergugat Gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum karena Penggugat tidak melakukan Upaya Keberatan Administrasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang - Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Pasal 75 yang berbunyi :

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administrasi kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- (2) Upaya Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
  - a. Keberatan; dan
  - b. Banding.
5. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah Kabur (Obscuur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
  - Berkaitan dengan Gugatan Penggugat kepada Tergugat untuk melakukan memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari Pendaftaran pengukuran tanah dan Permohonan hak atas tanah tersebut sertipikat atas nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor. 55, Kel. Dr. Sutomo,

Halaman 23 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama R.A. Tri Kumala Dewi, atas permohonan yang dimaksud oleh Penggugat dalam Perkara ini menurut Tergugat gugatan ini merupakan gugatan Kabur dan Tidak Jelas dan mengada - ada, dimana terhadap obyek yang sudah dimohonkan atau merupakan gugatan tindakan Faktual Tergugat, sudah Terbit Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dr. Sutomo, atas nama Dr. Hamzah Tedjasukmana, yang secara administrasinya Handoko Wibisono selaku yang menguasai Surat Sertipikat tersebut karena telah membeli dan sebagai pembeli dengan beritikad baik, hal tersebut haruslah ditolak.

- Tergugat jelaskan bahwa terhadap obyek Gugatan Tindakan Faktual Tergugat, dalam Perkara ini (Gugatan *a quo*) untuk memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari Pendaftaran pengukuran tanah dan Permohonan hak atas tanah tersebut sertipikat atas nama Penggugat, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor. 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama R.A. Tri Kumala Dewi (Penggugat).

Juga menjadi obyek gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Perkara :

Perkara No. 391/Pdt.G/2022/PN. Sby, dengan para pihak :

**A N T A R A :**

Handoko Wibisono.....PENGGUGAT

**M E L A W A N :**

1. Tri Kumala  
Dewi.....TERGUGAT



2. Dokter Hamzah Tedjakusuma...TURUT  
TERGUGAT I
3. Tina Hinderawati Tjoanda.....TURUT  
TERGUGAT II
4. Astrid Rahmawati. S.....TURUT  
TERGUGAT III
5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya  
I....TURUT TERGUGAT IV.

Dan terhadap Perkara tersebut sudah ada Putusan dari Lembaga Peradilan yaitu:

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Desember 2022 No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya ;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
3. Menyatakan Penggugat pemegang HGB atas tanah terperkara sebagai mana tertuang dalam sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Sutomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima ratus delapan puluh



sembilah meter persegi) atas nama Dokter Hamzah Tedjakusuma dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Raya Dokter Sutomo, Surabaya.
- Sebelah Timur : Rumah Jln Raya Dokter Sutomo No. 53 Surabaya.
- Sebelah Selatan : Rumah Jalan Thamrin No. 48 Surabaya.
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dokter Sutomo No. 57 Surabaya.

4. Menyatakan Penggugat mempunyai “Hak Prioritas” untuk memperoleh perpanjangan hak maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah perkara (obyek sengketa) ;

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah perkara (obyek sengketa) dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat kepada Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 5.400.000.000.00 (Lima Milyar empat ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

7. Menghukum Tergugat untuk bayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 250.000.00, (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari keterlambatan membayar ganti rugi kepada Penggugat dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

8. Menghukum Para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh menaati putusan ini.

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp.2.505.000,- (dua juta lima ratus lima ribu rupiah) ;

- Bahwa terhadap Putusan Banding tanggal. 1 Februari 2023 No. 41/PDT/2023/PN.Sby, yang amar putusannya antara lain :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal. 5 Desember 2022, Nomor : 391/Pdt.G/ 2022/PN,Sbyn yang dimohonkan Banding tersebut ;

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal. 1 Februari 2023 No. 41/PDT/2023/PN.Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal. 5 Desember 2022 No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby, R.A. Tri

Halaman 27 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kumala Dewi telah mengajukan upaya hukum Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding semula Tergugat, bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat menerima Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding semula Tergugat pada 14 Maret 2023 dan Termohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 14 Maret 2023. Dan sampai saat ini belum ada Relas atau Pemberitahuan yang menerangkan terhadap Putusan Kasasi tersebut;

- Berkaitan dengan permintaan Penggugat pada Petitum Gugatan pada halaman 10 angka 4, yang memohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya "Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara" berdasarkan putusan yang dituntut oleh Penggugat haruslah ditolak, karena hal tersebut tidak ada relevansinya dengan Gugatan dan mengenai Biaya Perkara adalah Konsekwensi yang harus ditanggung resikonya oleh Penggugat dalam melakukan gugatannya, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk;

- Menolak Keseluruhan Gugatan a quo dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979, yang mengandung kaidah hukum, sebagai berikut :

- "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak dijelaskan perincian itu dalam posita";

Halaman 28 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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

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



6. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan:

- Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa) ;
- Bahwa pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara, maka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum;
- Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan perkara a quo;
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah Kabur (*Obscuur Libel*) ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, Seluruh Jawaban Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dokter. Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), dapat diketahui antara lain:  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dokter. Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I);

Surat Ukur:

Tgl. 29-4-1929;

No. 180;

Luas. 589 M<sup>2</sup>;

- NIB : - .

- Nama Jalan/Persil : Jl. Raya Dr. Soetomo 55;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asal Persil : Konversi;
- Dasar Pendaftaran : -.
- Lama hak berlaku : 20 Tahun;
- Berakhir : tgl. 23-9-1980;
- Penunjuk : Bekas E. Perp. No. 12789, Surat hak tanah tgl. 21-12-1929 No. 1300. Bp. Surabaya, 7-6-C.2;
- Diterbitkan Pada Tanggal : 14-5-1969;
- Pemegang Hak tercatat atas nama : PT. BOUW EN HANDEL MAATSCHAPPY TJAY HIANG, berkedudukan di Surabaya;

### Adanya Catatan :

- Jual Beli Akta Penjabat yang dibuat oleh OE SIANG DJIE, SH, tanggal 19-09-1972 No. 77/1972, selaku Notaris di Surabaya, pemegang hak beralih menjadi atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana;
- Dimintakan SKPT tanggal 13 Agustus 1981 oleh : Tri Kumala Dewi;
- Permohonan Blokir dari Istri Ybs. Dr. Hamzah T. dgn surat tgl. 14 Nop 1998;
- SKPT Informasi oleh Tina Hendrawati Tjandra;
- Hak atas tanah ini masih menjadi obyek perkara di Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 194/Pdt.G/2009/PT.Sby Jo. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby;
- Relas Panggilan Sidang No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby, tgl. 8 April 2008 dari Pengadilan Negeri Surabaya, yang pada intinya memanggil Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Prop. Jatim, cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Tergugat IV dalam

Halaman 30 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



Perkara Perdata No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby. Agd No. Pang. 35.1-1559 tgl. 09-04-2008.

- Surat dari Polda 7 Mei 2012 No. B/3457/V/2012/Ditreskrimum Laporan Polisi No. LP./06/I/2011/Jatim, tgl. 07 Januari 2011, Surat perintah Penyelidikan No. SP.Sidik/202/IV/2012/Ditreskrimum tgl. 19 April 2012.

- Pencatatan Pemblokiran dari : Sudiyono cq. Kantor Advokat H. Achmad Sudiyono, SH & Rekan tgl. 16-5-2012 No. Perkara No. 976 K/Pdt/2010 jo. 194/Pdt/2009/PT.Sby Perkara No. 372/Pdt.plw/2012/PN.Sby/ Perkara No. 344/Pdt.G/2012/PN.Sby.

- Surat dari Polda Jatim tgl. 24 Oktober 2012 No. B/7817/X/2012/Ditreskrimum, perihal Bantuan Pemanggilan Saksi terkait dengan Laporan Polisi No. LPB/514/VII/2012/SKPT. Tgl. 15 Juli 2012. Agd No. 2767/022-35.78/X/2012 tgl. 25-10-2012.

- Nota Dinas dari Kasubsi Perkara Pertanahan tgl. 08-04-2013 No. 43/ND-SKP/IV/2013, perihal Informasi perkara berkaitan dengan perkara No. 344/Pdt.G/2012/PN.Sby.

3. Bahwa, Bahwa terhadap permasalahan obyek tanah di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, yang pernah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dr. Sutomo, berakhir haknya tgl. 23 September 1980, terdapat bukti-bukti surat (fotokopi terlampir) yang menunjukkan bahwa Tri Kumala Dewi (anak kandung dari Drs. Subroto Yudono) sebagai penyewa atau bukan pemilik tanah tersebut, dan bukti surat tersebut juga dijadikan sebagai alat bukti peradilan diatas, yaitu :

Halaman 31 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



- a. Berdasarkan Berita Acara Penawaran Dengan Disertai Penitipan Uang (Consignatie) dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Agustus 1988 No. 21/Cons/1988, bahwa Tri Kumala Dewi, telah mengajukan permohonan penawaran pembayaran uang sewa rumah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya, untuk Bulan Juni 1988 s/d Bulan Mei 1989, kepada Dr. Hamzah Tedjasukmana, melalui Wakil Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, namun permohonan tersebut ditolak oleh Happy Gunawarman, SH (kuasa dari Dr. Hamzah Tedjasukmana), karena : 1. Pemohon bukan pemegang SIP atas rumah tersebut; 2. Termohon ingin menuntut agar pemohon segera mengosongkan rumah tersebut; 3. Termohon ingin menempati/ mempergunakan sendiri rumah tersebut bersama anak-anaknya;
- b. Berdasarkan bukti surat yang dibuat oleh Ir. Eko Baruna (anak kandung dari Drs. Subroto Yudono/saudara kandung dari Tri Kumala Dewi, yaitu :
- Berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat diatas kertas segel tanggal 09 Januari 1984, bahwa Drs. Subroto Yudono telah memberi kuasa kepada anak kandungnya yang bernama Ir. Eko Baruna, untuk mengurus dan menyelesaikan transaksi pembelian rumah di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya, dengan pihak pemilik rumah tersebut, yakni Dr. Tedjasukmana, yang beralamat di Jalan Wijayakusuma 35 Surabaya;
  - Berdasarkan Surat Pengajuan Pembelian Rumah tanggal 08 Maret 1984, bahwa Ir. Eko Baruna, selaku kuasa/anak kandung dari Drs. Subroto Yudono, yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati rumah tinggal di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya telah mengajukan penawaran pembelian rumah kepada pihak pemilik rumah tersebut diatas, yakni Dr. Tedja Sukmana, yang bertempat tinggal di Jalan Wijayakusuma 35 Surabaya;

c. Berdasarkan bukti surat yang ditujukan kepada ataupun dibuat oleh Kantor Tata Usaha "KOPERINDO" Surabaya, yaitu :

- Berdasarkan surat dari Dr. Hamzah Tedjasukmana, tanggal 25 Juni 1986, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Adm "KOPERINDO" Surabaya, perihal Pencabutan Kuasa Pengurusan/ Penagihan Sewa Rumah Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya;
- Berdasarkan surat dari Kantor Tata Usaha "KOPERINDO" Surabaya, tanggal 04 Juli 1986, yang ditujukan kepada Keluarga dari Bapak Alm. Drs. Soebroto Yudono, tentang pemberitahuan bahwa sejak diterimanya Surat Pencabutan Kuasa Pengurusan/ Penagihan Sewa Rumah Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya, maka Kantor Tata Usaha "KOPERINDO" Surabaya tidak berhak lagi atas penerimaan sewa rumah tersebut, dan terhadap segala persoalan mengenai rumah tersebut, bagi yang berkepentingan dapat berhubungan langsung dengan Kuasa yang ditunjuk oleh Dr. Hamzah Tedja-sukmana, yaitu Happy Gunawarman, S.H.;

4. Bahwa, terhadap obyek perkara No. 75/G/TF/2023/PTUN.Sby, yang dilakukan oleh Penggugat yang sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dokter. Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan

Halaman 33 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



Darmo I), sehingga dengan demikian yang secara Administrasinya Handoko Wibisono selaku yang menguasai Surat Sertipikat tersebut adalah selaku pembeli dan sebagai pembeli dengan beritikad baik mempunyai "HAK PRIORITAS", yang berkepentingan atas obyek sengketa perkara a quo juga harus digugat atau dijadikan Pihak dalam perkara a quo.

5. Bahwa, Prioritas Pemegang Sertipikat berdasarkan : Ketentuan Pasal 107 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, disebutkan yang intinya tanah Hak Guna Bangunan yang kembali menjadi tanah Negara, mengenai penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri, **untuk diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali**

6. Bahwa, Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, terbitnya riwayat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dokter. Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana, yang terletak di Jl. Raya Dr. Soetomo 55.

Dimana sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan.

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis yang termuat di dalamnya...";

Selanjutnya, Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah:



"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah

Begitu pula, sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria sebagai berikut :

"c. Pemberian Surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"

7. Bahwa, terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya.

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

**DALAM EKSEPSI :**

- M  
enerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

- M  
enerima Jawaban Tergugat seluruhnya;  
- M  
enolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
- M  
enghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 30 Agustus 2023 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang bertentangan dengan dalil Tergugat II Intervensi, sedangkan dalil Penggugat yang sejalan dengan dalil Tergugat II Intervensi haruslah dianggap sebagai pengakuan Para Penggugat yang sah dan mengikat menurut hukum (*vide* Pasal 164 HIR).

2. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi menanggapi dalil Gugatan Penggugat lebih lanjut, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi hendak kemukakan fakta sebagai berikut :

a. Berdasarkan informasi dari Tergugat, nyatanya yang menjadi Obyek Gugatan adalah Perbuatan/Tindakan melanggar hukum oleh Tergugat berupa Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut surat Penggugat tertanggal 08 Mei 2023 yang pada pokoknya berisi tentang Permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari - Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI.

b. Bahwa Obyek Gugatan sebagaimana dimaksud di atas adalah berhubungan dengan tanah dan bangunan yang identik dan terkait dengan Obyek Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya dimana Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat dan Penggugat sebagai Tergugat yang kini sedang dalam Tingkat Kasasi dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai pihak yang menang sedangkan Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, sebagaimana tersebut dalam :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya daftar No. 391/Pdt.G/2022/PN.SBY. Tanggal 5 Desember 2022.
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya daftar No. 41/PDT/2023/PN.SBY. Tanggal 1 Pebruari 2023.



c. Bahwa riwayat asal tanah dan bangunan adalah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Asal Persil: Konversi dari Eigendom Verponding No. 12789, Surat Hak atas tanah tertanggal 21 Desember 1929 No.1300 Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi).

d. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), telah terjadi beberapa kali peralihan kepemilikan dalam bentuk Jual Beli yang antara lain :

a. *algemene bouw – en handel maatschappij tong lian n.v* dijual kepada Dokter Hamzah Tedjasukmana.

b. Dokter Hamzah Tedjasukmana dijual kepada Tina Hinderawati Tjoanda.

c. Tina Hinderawati Tjoanda dijual kepada Rudianto Santoso.

d. Rudianto Santoso dijual kepada Handoko Wibisono *in casu* TERGUGAT II INTERVENSI.

e. Bahwa Perolehan Tergugat II Intervensi atas objek sengketa berdasarkan atas Jual Beli dari Rudianto Santoso, sebagaimana tersebut dalam :

a. Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 13 tertanggal 11 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Ninik Sutjianti, Notaris di Surabaya.

b. Akta Surat Kuasa Nomor : 14 tertanggal 11 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Ninik Sutjianti, Notaris di Surabaya.

f. Bahwa Rudianto Santoso atas objek sengketa berasal dari Jual Beli dari Tina Hinderawati Tjoanda, sebagaimana dituangkan dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Jual Beli Rumah dan Bangunan di atas Tanah Negara Nomor : 15 tertanggal 17 Desember 2007, yang dibuat dihadapan Stepanus R. Agus Purwanto, Notaris di Surabaya.
- b. Akta Kuasa Khusus Nomor : 16 tertanggal 17 Desember 2007, yang dibuat dihadapan Stepanus R. Agus Purwanto, Notaris di Surabaya.
- g. Bahwa Tina Hinderawati Tjoanda memperoleh Hak Atas Tanah Objek Sengketa dari Pemilik asal dan/atau Pemilik Awal dalam hal ini Dokter Hamzah Tedjasukmana, adapun Jual Beli tersebut dituangkan dalam :
  - a. Akta Pengikatan Untuk Mengadakan Jual Beli, Nomor : 15 tertanggal 12 September 1992, yang dibuat dihadapan MM. Lomanto, Notaris di Surabaya.
  - b. Akta Kuasa Khusus, Nomor :16 tertanggal 12 September 1992, yang dibuat dihadapan MM. Lomanto, Notaris di Surabaya.
- h. Bahwa saudara dari Penggugat yang bernama Ir. Eko Bharuna pernah mengajukan Penawaran Pembelian atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari Kota Surabaya namun Dokter Hamzah Tedjasukmana yang kala itu sebagai Pemilik menolak tawaran tersebut dikarenakan penawaran tersebut dianggap tidak layak dan menentukan harga secara sepihak maka akan lebih baik untuk digunakan/dimanfaatkan sendiri.
- i. Bahwa Penggugat (R.A. Tri Kumala Dewi, dalam hal ini) yang hingga kini menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari Kota Surabaya secara tanpa hak pernah mengajukan permohonan penitipan uang sewa atas objek sengketa pada Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 12 Juni 1987.

Halaman 38 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





j. Bahwa terdapat fakta yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwasannya Penggugat **adalah sebagai** penyewa dari Dokter Hamzah Tedjasukmana atas rumah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari Kota Surabaya, sebagaimana tersebut dalam :

- a. Penetapan Nomor : 82/Cons/1986, Berita Acara Penawaran dengan disertai penitipan uang (*consignatie*) (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPdata) tertanggal 28 Agustus 1986.
- b. Penetapan Nomor : 59/Cons/1987, Berita Acara Penawaran dengan disertai penitipan uang (*consignatie*) (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPdata) tertanggal 8 Agustus 1987.
- c. Penetapan Nomor : 21/Cons/1988, Berita Acara Penawaran dengan disertai penitipan uang (*consignatie*) (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPdata) tertanggal 19 Agustus 1988.

k. Bahwa terhadap Penitipan Uang (*consignatie*) dari R.A. Tri Kumala Dewi (Penggugat perkara *a quo*, dalam hal ini) sebagaimana tersebut pada huruf j di atas, hal mana dalam Berita Acara tersebut Dokter Hamzah Tedjasukmana sebagai Termohon Consignatie secara jelas dan tegas pada pokoknya menerangkan "Menolak penawaran karena pemohon adalah bukan pemegang SIP/ yang berhak dan pula Termohon sebagai pemilik rumah ingin menempati dan memakai sendiri rumah di Jln. Dr. Sutomo No.55 Surabaya, tersebut".

l. Bahwa adanya itikad buruk dari Penggugat terhadap objek sengketa yang pada mulanya didasari atas Perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan almarhum Drs. Soebroto Yudono, namun oleh Penggugat diajukan permohonan hak seolah-olah menjadi pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan dimana tujuan Penggugat mengajukan permintaan pengukuran persil tersebut adalah dalam rangka untuk memperoleh status hak tertentu,



atas tanah tersebut, melalui permohonan yang menjadi objek sengketa (Surat Penggugat 08 Mei 2023) padahal Penggugat mengetahui atau patut diduga mengetahui, tanah tersebut adalah bukan milik Penggugat dan kedudukan penggugat berada di atasnya adalah berstatus sebagai penyewa. maka perlu kiranya memperhatikan ketentuan Pasal 1959 KUHPdata yang menyatakan "Orang yang menguasai suatu barang untuk orang lain, begitu pula ahli warisnya, sekali-kali tidak dapat memperoleh sesuatu dengan jalan lewat waktu, berapa lama pun waktu yang telah lewat, demikian pula seorang penyewa, seorang penyimpan, seorang penikmat hasil, dan semua orang lain yang memegang suatu barang berdasarkan suatu persetujuan dengan pemiliknya, tak dapat memperoleh barang itu"

m. Bahwa Tergugat II Intervensi juga pernah mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Asal Persil: Konversi dari Eigendom Verponding No. 12789, Surat Hak atas tanah tertanggal 21 Desember 1929 No.1300 Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi). namun belum dapat ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I dengan diterbitkannya Surat Nomor : 6785/600-35.78/XII/2021 tertanggal 31 Desember 2021 Perihal : Permohonan Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa kiranya perlu kami sampaikan *Bezit* itu '*te kwader trouw*' (beritikad buruk), bilamana bezitter mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, bezitter yang tidak jujur atau beritikad buruk adalah bezitter yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas



kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan patuk pajak bukti/landrente, girik, pipil, kekitir, atau kutipan letter c oleh kepala desa/kepala kelurahan Namun, terkait adanya itikad buruk ini, menurut KUH Perdata pemegang bezit tak akan dapat memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui lembaga daluwarsa, meskipun dengan lewatnya waktu dia mungkin saja beruntung dibalik hapusnya tuntutan hukum. "Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk." (Pasal 1967 KUH Perdata).

4. Bahwa dengan demikian, oleh karena Tergugat II Intervensi adalah sebagai pihak yang menang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana tersebut pada angka 2 huruf b di atas serta adanya fakta berupa Penggugat adalah sebagai Penyewa dari Dokter Hamzah Tedjasukmana atas rumah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari Kota Surabaya sebagaimana tersebut pada angka 2 huruf j di atas, maka Tergugat II Intervensi sangat berkepentingan untuk duduk sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*.

5. Bahwa Tergugat II Intervensi hanya akan menanggapi dalil Gugatan Penggugat yang ada kaitannya dengan hak dan kedudukan Tergugat II Intervensi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari Kota Surabaya.

6. Bahwa apabila memperhatikan keberadaan hak kebendaan Tergugat II Intervensi terhadap objek tanah dan bangunan yang terkait dengan



permohonan Penggugat yang menjadi objek sengketa (Surat Penggugat 08 Mei 2023), maka Tergugat II Intervensi merupakan pemilik yang sah mengingat:

- a. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, artinya dapat dipertahankan oleh siapapun. Tidak hanya rekan sekelompok saja, namun juga pada pihak-pihak lain yang terkait di dalamnya.
  - b. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgewolg* (hak yang mengikuti). Maksudnya hak kebendaan melekat pada bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada. Sehingga jika benda berpindah tangan, yang bersangkutan akan pula terkena untuk menjaga dan bertanggung jawab atas benda tersebut.
  - c. Hak kebendaan berlaku asas prioritas, dimana kelahiran hak kebendaan yang lebih dulu memegang peranan penting akan diprioritaskan.
  - d. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu), mengacu pada hal pelunasan dimana pihak yang memiliki hak kebendaan harus didahulukan.
  - e. Hak kebendaan memiliki gugat kebendaan yang apabila terdapat gangguan atas haknya, maka seseorang dapat menuntut kembali, menggugat untuk menghilangkan hambatan atas haknya, dan menggugat untuk memulihkan keadaan yang kacau seperti sedia kala.
7. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Bagian A. Objek Gugatan, Obyek Gugatan adalah berhubungan dengan tanah dan bangunan yang identik dan terkait dengan Obyek Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya dimana Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat dan Penggugat sebagai Tergugat yang kini sedang dalam Tingkat Kasasi dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai pihak yang menang sedangkan Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, sebagaimana tersebut dalam :



- a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya daftar No. 391/Pdt.G/2022/PN.SBY. Tanggal 5 Desember 2022.
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya daftar No. 41/PDT/2023/PN.SBY. Tanggal 1 Pebruari 2023.
8. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Bagian B. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, yang terdiri dari 4 Posita, pada Bagian C. Tenggang Waktu yang terdiri dari 3 Posita dan pada Bagian D. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan yang terdiri dari 4 Posita, tidak perlu Tergugat II Intervensi tanggap lebih lanjut karena Posita tersebut hanya memuat ketentuan normatif serta fakta yang dialami secara sepihak oleh Penggugat.
9. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Bagian E. Alasan Dan Dasar Gugatan, Tergugat II Intervensi tanggap sebagai berikut :
  - 1) Bahwa Tergugat II Intervensi tidak menanggapi lebih lanjut dalil Penggugat pada Posita nomor 1 sampai dengan nomor 4 karena dalil tersebut merupakan fakta yang dialami oleh Penggugat semata.
  - 2) Bahwa perolehan hak atas objek yang berasal dari Angkatan Laut Republik Indonesia, maka perlu kiranya memperhatikan ketentuan PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, diatur pejabat yang melakukan pengelolaan barang milik negara/daerah termasuk kewenangannya, untuk pengelolaan BMN (Barang Milik Negara), adalah meliputi semua aktivitas yang berkaitan dengan BMN/D yang terdiri dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan (meliputi : sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah/bangun serah guna, kerjasama pemanfaatan infrastruktur) pengamanan (meliputi administrasi, fisik dan hukum) dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtangan (meliputi Penjualan, tukar menukar, hibah dan penyertaan modal pemerintah),



penatausahaan (meliputi : Pembukuan, inventarisasi dan pelaporan),

pembinaan serta pengawasan dan Pengendalian yang dimana kewenangannya berada pada Kementerian Keuangan selaku Bendahara Negara hal ini penting mengingat kedudukan Angkatan Laut Republik Indonesia sebagai Lembaga Negara selaku Kuasa Pengguna Barang

**3)** Bahwa benar dalil Penggugat **pada Posita nomor 5** dan surat HGB No. 651/Lingkungan Darmo I dengan pemegang hak Dokter Hamzah Tedjasukmana adalah identik dengan Obyek Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya dimana Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat dan Penggugat sebagai Tergugat yang kini sedang dalam Tingkat Kasasi dan Tergugat II intervensi adalah sebagai pihak yang menang sedangkan Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, sebagaimana tersebut dalam :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya daftar No. 391/Pdt.G/2022/PN.SBY. Tanggal 5 Desember 2022;
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya daftar No. 41/PDT/2023/PN.SBY. Tanggal 1 Pebruari 2023;

Oleh karenanya, dalil Posita Penggugat pada nomor 6 dan 7 sudah sepantasnya dikesampingkan oleh Majelis hakim pemeriksa Perkara;

**4)** Bahwa terkait dalil Penggugat pada Posita nomor 8 sampai nomor 15 yang pada pokoknya mendalilkan seputar Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan, maka mohon perhatian kepada Majelis Hakim *a quo* bahwasannya Tergugat II Intervensi juga pernah mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat namun belum dapat ditindaklanjuti oleh Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Surat Tergugat Tanggal 31 Desember





2021, Nomor : 6785/600-35.78/XII/2021, Sifat : -, Lampiran : -, Hal :  
Permohonan Pendaftaran Tanah, dengan alasan :

1. Bahwa untuk permohonan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan permohonan pengukuran bidang tanah;
  2. Bahwa permohonan pengukuran bidang tanah harus dilengkapi dengan data fisik dan data yuridis terkait bidang tanah yang akan dimohon diantaranya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah;
  3. Memperhatikan permohonan Saudara sebagaimana surat tanggal 9 Desember 2021 tersebut diatas, Saudara belum melampirkan persyaratan tersebut angka 2 (dua) secara lengkap dan benar;
  4. Bahwa terkait obyek tanah dan bangunan yang dikuasai oleh pihak ketiga, harus Saudara selesaikan terlebih dahulu sehingga permohonan yang diajukan adalah bidang tanah yang sudah clear and clean. (cetak tebal dari Tergugat II Intervensi);
10. Bahwa dengan adanya fakta Penggugat hingga kini masih mendiami tanah dan bangunan adalah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Asal Persil: Konversi dari Eigendom Verponding No. 12789, Surat Hak atas tanah tertanggal 21 Desember 1929 No.1300 Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), maka perbuatan Penggugat telah menimbulkan kerugian pada Tergugat II Intervensi karena Tergugat II Intervensi tidak dapat memenuhi apa yang disampaikan oleh Tergugat dalam suratnya Tanggal 31 Desember 2021, Nomor : 6785/600-35.78/XII/2021, Sifat : -, Lampiran : -, Hal : Permohonan Pendaftaran Tanah;

Halaman 45 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



11. Bahwa terkait Bagian F. Bahwa Perbuatan / Tindakan Tergugat berupa Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut surat Penggugat tertanggal 08 Mei 2023 yang diterima pada tanggal 08 Mei 2023 adalah tindakan / perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sejatinya Tergugat II Intervensi tidak menanggapi lebih lanjut karena uraian dalil Penggugat tersebut ditujukan kepada Institusi Negara dan terlebih lagi Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo adalah atas prakarsa sendiri;

Namun demikian Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar dapatnya memperhatikan fakta berupa :

- 1) Kedudukan Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat dan Penggugat sebagai Tergugat yang kini sedang dalam Tingkat Kasasi dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai pihak yang menang sedangkan Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, sebagaimana tersebut dalam:
  - a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya daftar No. 391/Pdt.G/2022/PN.SBY. Tanggal 5 Desember 2022;
  - b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya daftar No. 41/PDT/2023/PN.SBY. Tanggal 1 Pebruari 2023;
- 2) Kerugian pada Tergugat II Intervensi karena Tergugat II Intervensi tidak dapat memenuhi apa yang disampaikan oleh Tergugat dalam suratnya Tanggal 31 Desember 2021, Nomor : 6785/600-35.78/XII/2021, Sifat : -, Lampiran : -, Hal : Permohonan Pendaftaran Tanah, yang disebabkan Penggugat hingga kini masih mendiami tanah dan bangunan adalah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Asal Persil: Konversi dari Eigendom Verponding No. 12789, Surat Hak atas tanah tertanggal 21 Desember 1929 No.1300 Surat Ukur No.180 Tahun



1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi);

12. Bahwa oleh karena Jawaban Tergugat II Intervensi beralasan menurut hukum, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim a quo agar dapatnya menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhannya;

13. Bahwa oleh karena Jawaban Tergugat II Intervensi beralasan menurut hukum sehingga Majelis Hakim a quo sudah sepatutnya menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhannya, yang dalam hal ini Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar dapatnya menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan:

1. Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhannya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 20 September 2023 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 27 September 2023 dan Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 11 Oktober 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-49, sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Kartu Pemberian Idjin Menempati Rumah Dinas ALRI Komando



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Umum KODAMAR IV, Tanggal 1 Desember 1963, (Fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti P - 2 : Denah Rumah Juang Diidjinkan Untuk Ditempati No. 01164/PR/P/67 ALRI MAR 5, Kepada Subroto Judono, Tanggal 1 Nopember 1967, (Fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti P - 3 : Surat Izin Pembelian No. DAERAL-4.11100/3/72, Tanggal 17-3-1972, atas nama SUBROTO JUDONO, (Fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti P - 4 : Laporan Berita Acara Pemeriksaan Rumah Jalan Dr. Soetomo No. 55 Surabaya, Tanggal 6 September 1972, (Fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti P - 5 : Surat dari Perwira Dinas Pekerjaan Umum & Tenaga kepada Laksda TNI Subroto Judono, Nomor 1001.100/X/72, Tanggal 18 Oktober 1972, (Fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti P - 6 : Kwitansi Pembayaran Ongkos Taksasi dan Administrasi untuk Pelepasan Woning Tableau ALRI di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya, 28 Nopember 1972, (Fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti P - 7 : Surat Keterangan Tentang Pelepasan No. K.11600.258/72 Tanggal 28 Nopember 1972, (Fotokopi sesuai dengan asli);

8. Bukti P - 8 : Surat Pelepasan Acomodasi No. 1110/64/I/73, Tanggal 30-1-1973, (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 48 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P - 9 : Lampiran (daftar keluarga) pada Surat Izin K.U.P.S. No. 347/KR/73 atas nama Drs. Soebroto Joedono, Tanggal 3 Nopember 1973, (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P - 10 : Perbaikan dan Penambahan Rumah Tinggal Jalan Dr. Soetomo No. 55 Surabaya, Tanggal -11-1978, (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P - 11 : Surat Ketetapan Fatwa Ahli Waris Almarhum Drs. Soebroto Yudono Nomor 067/C/1986, yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya (Pusat), Tanggal 21 Januari 1986, (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P - 12 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1223/86 Tanggal 13 Agustus 1986 (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P - 13 : Surat Pemberitahuan dari Kepala Kantor Agraria kepada Sdr. Tri Kumala Dewi, dkk. (7 orang), Nomor 59351/1106.E/411.82/1986, Tanggal 19-8-1986 (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P - 14 : Putusan Peninjauan Kembali Perdata No. 351.PK/Pdt./1997 anatar Tri Kumala Dewi melawan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal Putusan 29 April 1998, (Fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
15. Bukti P - 15 : Gambar Situasi Nomor 1166/PLL/1986, Tanggal 14-8-1986, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 49 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P - 16 : Daftar Bukti Surat Tergugat IV Dalam Perkara No. 152/Pdt.G/2008/PN.SBY, Tanggal 2-9-2008 (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P - 17 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 152/Pdt.G/2008/PN.SBY Tanggal 17 Nopember 2008 antara Rudianto Santoso Lawan Tri Kumala Dewi, CS., (Fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
18. Bukti P - 18 : Kwitansi Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya telah terima dari RA. Tri Kumala Dewi, Tanggal 21 Februari 2013, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P - 19 : Peta Bidang Tanah NIB. 12.39.05.02.02946, Luas 589 M2, atas nama Pemohon Tri Kumala Dewi, Tanggal 16-02-2010, (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P - 20 : Surat dari Terlapor S. Raden Agus Purwanto, s.H., kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Surabaya, Nomor 04/NOT/VI/2010, tanggal 15 Juni 2010, Hal. Jawaban Terlapor, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti P - 21 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi), Nomor 3181/600-35.18/VI/2019, Tanggal 18 Juni 2019, Perihal Permohonan Pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I atas

Halaman 50 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY





nama Dokter Hamzah Tedjasukmana, (Fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti P - 22 : Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan HAM R.I. tentang Pemakaian Nama PT. BAOUWEN HANDEL MAATSCHAPPIJ TJANG HIANG belum dapat dipakai sebelum mendapat persetujuan Ditjen AHU, Tanggal 24-02-2012, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

23. Bukti P - 23 : Surat dari Kepala Dinas Perdagangan dan Perindustrian Pemerintah Kota Surabaya kepada Kepala Pangkalan Utama TNI-AL V Dinas Hukum , Nomor 503/1562/436.6.11/2012, Tanggal 17 Pebruari 2012, Hal. Keterangan Perusahaan PT. Baouwen Handel Maatscapij Tjang Hiang, (Fotokopi sesuai dengan asli);

24. Bukti P - 24 : Surat dari Direktur Eksekutif Kadin Provinsi Jawa Timur kepada Kepala Pangkalan Utama TNI-AL V Dinas Bantuan Hukum , Nomor 1340/K/i/II/2012, Tanggal 20 Pebruari 2012, Hal. Penjelasan atas PT. Baouwen Handel Maatscapij Tjang Hiang, (Fotokopi sesuai dengan asli);

25. Bukti P - 25 : Surat dari Ditreskrim Polda Jatim kepada RA. Tri Kumala Dewi Nomor. B/953/SP2HP-6/LP.06.11/VIII/2012/Ditreskrim, Tanggal 27 Agustus 2012, Perihal. Pemberitahuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkembangan Hasil Penyidikan ke 6, (Fotokopi sesuai dengan asli);

26. Bukti P - 26 : Surat dari Penyidik Reserse Kriminal Umum Polda Jawa Timur kepada R.A. Trikumala Dewi No. B/514/SP2HP-5/VII/2013/Ditreskrimum, Tanggal 8 Juli 2013, Perihal, Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke-5, (Fotokopi sesuai dengan asli);

27. Bukti P - 27 : Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 68PK/Pdt/2013, Tanggal 27 September 2013, antara Tri Kumala Dewi Melawan Rudianto Santoso, (Fotokopi sesuai dengan salinan putusan);

28. Bukti P - 28 : Surat Setoran Pajak DaerahBea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama RA. Tri Kumala Dewi, Tanggal 13 Agustus 2019 – Belum Ada Laporan PPAT/Notaris, (Fotokopi sesuai dengan asli);

29. Bukti P - 29 : Surat Setoran Pajak DaerahBea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama RA. Tri Kumala Dewi, Tanggal 02 Agustus 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli);

30. Bukti P - 30 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Sdr. Aris Subagyo, S.H., dkk., No. 712/HGB/X/2019, Tanggal 17 September 2019, Perihal. Undangan Pemeriksaan Lapang dan Sidang Panitia A, Atas

Halaman 52 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



permohonan R.A. Tri Kumala Dewi, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

31. Bukti P - 31 : Surat Perintah Setor No. Berkas Permohonan 67240/2019, Tanggal 27 September 2019 atas nama pemohon Danggur Felixs, S.H., M.H., M.M., (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

32. Bukti P - 32 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi, Nomor 2843/6-35.78/V/2021, Tanggal 19 Mei 2021, Perihal Pengembalian Berkas Permohonan Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya, atas nama RA. Tri Kumala Dewi, (Fotokopi sesuai dengan asli);

33. Bukti P - 33 : Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya Nomor. 973/191/08.5.1.02/436.8.3/2019 Tentang Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas SKPD/SKPDKB/SKPDKBT/STPD Tanggal 31 Juli 2019, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

34. Bukti P - 34 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Perolehan Nomor. SKET-97/BPHTB/WPJ.11/ KP.0503/2019, atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib pajak Eko Bharuna, IR., Tanggal 30 September 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli);

35. Bukti P - 35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib pajak Tri Kumala Dewi, Tanggal 3 Januari 2022, (Fotokopi sesuai dengan asli);

36. Bukti P - 36 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi), Nomor 2063/600-35.78/IV/2021, Tanggal 15 April 2021, Hal. Surat Pengaduan ke-2 (dua) BPN Surabaya I, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

37. Bukti P - 37 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib pajak Tri Kumala Dewi, Tanggal 29 Agustus 2022, (Fotokopi sesuai dengan asli);

38. Bukti P - 38 : Surat dari Notaris Ninik Sutjiati, S.H., kepada Majelis Pengawas Notaris Republik Indonesia Wilayah Jawa Timur, Tanggal 9 Januari 2023, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

39. Bukti P - 39 : Surat dari Tri Kumala Dewi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Hal Permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari – Kota

Halaman 54 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, atas nama RA. Tri Kumala Dewi,  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

40. Bukti P - 40 : KTP atas nama RA. Tri Kumaladewi dengan NIK. 3578056903620001,  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

41. Bukti P - 41 : Kartu Keluarga No. 3578050301084609 atas nama Kepala Keluarga RA. Kumala Dewi, Tanggal 19-07-2022, (Fotokopi sesuai dengan asli);

42. Bukti P - 42 : Surat Keterangan Nomor 593/309/436.9.5.2/2019 Tanggal 17 Juli 2019, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

43. Bukti P - 43 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi), Nomor 2063/600-35.78/IV/2021, Tanggal 15 April 2021, Hal. Surat Pengaduanke-2 (dua) BPN Surabaya I, (Fotokopi sesuai dengan asli);

44. Bukti P - 44 : Bukti Permohonan Melalui Layanan Utama Dengan Kode Permohonan 19873402026226BF32E196C, atas nama pemohon Tri Kumala Dewi, Tanggal 8-3-2022, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

45. Bukti P - 45 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajin pajak Tri Kumala Dewi, Tanggal 13-03-2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);

46. Bukti P - 46 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Halaman 55 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

## Disclaimer

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



dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak Tri Kumala Dewi, Tanggal 15 Maret 2023, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

47. Bukti P - 47 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur kepada Direktur Penanganan Perkara Pertanahan, Nomor. MP.02.03/SG8-35/IV/2023 Tanggal 26-04-2023, Perihal Mohon Perlindungan Hukum, (Fotokopi sesuai dengan asli);

48. Bukti P - 48 : Surat dari Direktur Penanganan Perkara Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, Nomor PN.06.03/186-800.39/III/2023, Tanggal 13 Maret 2023, Perihal Mohon Perlindungan Hukum, (Fotokopi sesuai dengan asli);

49. Bukti P - 49 : Penetapan No. 372/Pdt.Plw/2012/PN.Sby, (Fotokopi sesuai dengan salinan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, masing-masing diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 10, sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 651/Lingkungan Darmo I, Terbit Tanggal 14-5-1969 atas nama Dr. Hamzah Tedjasukmana, (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T - 2 : Blangko Permohonan Peralihan Hak Jual Beli Tanggal 6-9-1972, atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemohon Dr. Hamzah Tedja Sukmana,  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti T - 3 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Telah Dipunyai Pemohon (Pasal 2 P.M.D N.Sk.59/DDA/1970), atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 651/Darmo, Tanggal 19-9-1972, a.n. Dr. Hamzah Tedjasukmana, (Fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T - 4 : Akta Jual Beli No. 77/1972, Tanggal 19 September 1972, yang dibuat di hadapan OE SIANG DJIE, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti T - 5 : Buku Catatan Register Pencabutan Berkas Bulan Maret 2022, Tanggal 7 Maret 2022, atas nama RA. Tri Kumala Dewi, Nomor Berkas 67240/2019, (Fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T - 6 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi), Nomor 2063/600-35.78/IV/2021, Tanggal 15 April 2021, Hal. Surat Pengaduan ke-2 (dua) BPN Surabaya I, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

7. Bukti T - 7 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi), Nomor 2843/6-35.78/V/2021, Tanggal 19 Mei 2021, Perihal Pengembalian Berkas Permohonan Hak Guna Bangunan seluas 589 M2,

Halaman 57 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55,  
Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota  
Surabaya, atas nama RA. Tri Kumala Dewi,  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

8. Bukti T - 8 : Salinan Putusan  
Pengadilan Tinggi Surabaya No.  
41/Pdt/2023/PT.Sby Tanggal 1 Februari 2023,  
antara Tri Kumala Dewi Melawan Handoko  
Wibisono, dkk., (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

9. Bukti T - 9 : Surat dari Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Sdr.  
Aris aubago, S.H., dkk., No. 712/HGB/X/2019,  
Tanggal 17 September 2019, Perihal. Undangan  
Pemeriksaan Lapang dan Sidang Panitia A, atas  
permohonan R.A. Tri Kumala Dewi, (Fotokopi  
sesuai dengan asli);

10. Bukti T - 10 : Surat dari Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Dr.  
Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. (Kuasa Hukum Tri  
Kumala Dewi), Nomor 3181/600-35.18/VI/2019,  
Tanggal 18 Juni 2019, Perihal Permohonan  
Pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I atas  
nama Dokter Hamzah Tedjasukmana, (Fotokopi  
sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi  
surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan  
aslinya atau fotokopinya, masing-masing diberi tanda T.II Int - 1 sampai  
dengan T.II Int - 40, sebagai berikut:

1Bukti T.II Int - 1 : Sertifikat Hak Guna  
Bangunan No. 651/Lingkungan Darmo I, Terbit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 14-5-1969, Surat Ukur No. 180, Tanggal 29-4-1929, Luas 589 M2 atas nama Dr. Hamzah Tedjasukmana, (Fotokopi sesuai dengan asli);

2Bukti T.II Int - 2 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby Tanggal 5 Desember 2022, antara Handoko Wibisono Melawan Tri Kumala Dewi, dkk., (Fotokopi sesuai dengan salinan putusan);

3Bukti T.II Int - 3 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 41/Pdt/2023/PT.Sby Tanggal 1 Februari 2023, antara Tri Kumala Dewi Melawan Handoko Wibisono, dkk., (Fotokopi sesuai dengan salinan putusan);

4Bukti T.II Int - 4 : Akta Jual Beli No. 77/1972, Tanggal 19 September 1972, yang dibuat di hadapan OE SIANG DJIE, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

5Bukti T.II Int - 5 : Salinan Akta Ikatan Jual Beli No. 13 Tanggal 11 November 2016, yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Ninik Sutjiati, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan asli);

6Bukti T.II Int - 6 : Salinan Akta Surat Kuasa No. 14 Tanggal 11 November 2016, yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Ninik Sutjiati, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan asli);

7Bukti T.II Int - 7 : Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Bangunan Di Atas Tanah Negara No.

Halaman 59 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

## Disclaimer

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



15 Tanggal 17 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Stephanus R. Agus Purwanto, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan turunan);

8Bukti T.II Int - 8 : Salinan Akta Surat Kuasa No. 16 Tanggal 17 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT Stephanus R. Agus Purwanto, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan turunan);

9Bukti T.II Int - 9 : Salinan Akta Pengikatan Untuk Mengadakan Jual/Beli No. 15 Tanggal 12 September 1992, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Maria Martha Lomanto, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan turunan);

10 Bukti T.II Int - 10 : Salinan Akta Kuasa Khusus No. 16 Tanggal 12 September 1992, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Maria Martha Lomanto, S.H., di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan turunan);

11 Bukti T.II Int - 11 : Berita Acara Penawaran Dengan Disertai Penitipan Uang (Consignatie) - (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPdata) Nomor. 82/Cons/1986, Tanggal 28 Agustus 1986, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

12 Bukti T.II Int - 12 : Berita Acara Penawaran Dengan Disertai Penitipan Uang (Consignatie) - (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPdata) Nomor. 59/Cons/1987, Tanggal 8 Agustus 1987, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);



- 13      Bukti T.II Int - 13      :      Berita Acara Penawaran Dengan Disertai Penitipan Uang (Consignatie) - (Ex. Pasal 1405 dan 1406 KUHPperdata) Nomor. 21/Cons/1988, Tanggal 19 Agustus 1988, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 14      Bukti T.II Int - 14      :      Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Aris Priyanto, S.H., (Kuasa Hukum Handoko Wibisono), Nomor 6785/600-35.78/XII/2021, Tanggal 31 Desember 2021, Perihal Permohonan Pendaftaran Tanah, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 15      Bukti T.II Int - 15      :      Splitsing No. 180, Kadaster Form 33, Nummer 3284, Tanggal 29 April 1929, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 16      Bukti T.II Int - 16      :      Surat Pernyataan dr. Tedjasukmana tertanggal 20 Agustus 1980 yang di waarmerking 26 Agustus 1980 No.5784 pada Notaris Anwar Mahayudin Notaris di Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 17      Bukti T.II Int - 17      :      Wesel pos Dalam Negeri POS INDONESIA No. Resi 0011-09, Besar uang 17.000, tanggal 1-7-1986, Nama : TRI KUMALADEWI, Alamat : Jl. DR. SUTOMO 55 SURABAYA, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 18      Bukti T.II Int - 18      :      Sewa Yang Belum Dibayar, atas nama Penyewa Soebroto Yudono, Alamat Jl. Sutomo No. 55, Surabaya, Tanggal 6 Maret 1990, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Bukti T.II Int - 19 : Surat Dr. Hamzah Tedjasukmana kepada Pimpinan Koperindo Jalan Kembang Jepun, Surabaya 19/V/86, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 20 Bukti T.II Int - 20 : Surat dari Kuasa Pemohon kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II, Surabaya No. 032/Pemb./VI/1986 Tanggal 18 Juni 1986, Perihal Permohonan Penghentian SIP No. 347/KR/73 atas nama Drs. Subroto Yudono sebagai Penghuni dan Penyewa rumah Jl. Dr. Soetomo No. 55 Surabaya, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 21 Bukti T.II Int - 21 : Surat Kuasa Tanggal 9 Januari 1984, Dari Drs. Subroto Yudono kepada Ir. Eko Bharuna (anak kandung Drs. Subroto Yudono), (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 22 Bukti T.II Int - 22 : Surat Pengajuan Pembelian Rumah, Tanggal 8 Maret 1984, dari Ir. Eko Bharuna kepada Dr. Tedjakusuma, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 23 Bukti T.II Int - 23 : Surat Dr. Hamzah Tedjasukmana kepada Anak dari Bapak Drs. Soebroto Yudono, Tanggal 18 Mei 1986, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 24 Bukti T.II Int - 24 : Surat dari Dr. R. Soetojo Prawirohamidjojo, S.H., selaku perantara dari Dr. Hamzah Tedjasukmana kepada Sdr. Tri Kumala Dewi, Tanggal 20 Januari 1990, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 62 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





25      Bukti T.II Int - 25      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 5 Djanuari 1978, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

26      Bukti T.II Int - 26      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 10 Januari 1978,, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

27      Bukti T.II Int - 27      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 5 Februari 1978, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

28      Bukti T.II Int - 28      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 22 Oktober 1980, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

29      Bukti T.II Int - 29      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 6 Februari 1981, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

30      Bukti T.II Int - 30      :      Daftar

Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo" Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 21 Agustus 1982, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);



- 31      Bukti T.II Int - 31      :      Daftar  
Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang  
Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo"  
Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 7  
Desember 1983, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 32      Bukti T.II Int - 32      :      Daftar  
Penerimaan Sewa - Sewa Rumah Pekerjaan Yang  
Kita Uruskan dari Kantor Tata Usaha "Koperindo"  
Untuk Tuan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 7  
Desember 1984, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 33      Bukti T.II Int - 33      :      Dr.      Hamzah  
Tedjasukmana, Tanggal 9 Juli 1986, (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);
- 34      Bukti T.II Int - 34      :      Surat Kuasa Dr.  
Hamzah Tedjasukmana kepada Happy  
Gunawarman, S.H., Tanggal 12 Juni 1986,  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 35      Bukti T.II Int - 35      :      Surat dari Dr.  
Hamzah Tedjasukmana kepada Kepala Kantor  
Adm. Koperindo, Perihal. Pencabutan Kuasa  
Pengurusan/Penagihan Sewa Rumah Jl. Dr.  
Sutomo No. 55, Tanggal 25 Juni 1986, (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);
- 36      Bukti T.II Int - 36      :      Surat      dari  
Kantor Tata Usaha "Koperindo" kepada Keluarga  
dari Bapak Alm. Drs. Soebroto Yudono, Tanggal 4  
Juli 1986, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 37      Bukti T.II Int - 37      :      Surat dari Tri  
Kumala Dewi kepada Ketua Pengadilan Negeri  
Surabaya, Tanggal 12-6-1987, Perihal.



Permohonan Penitipan Uang Sewa Atas Rumah Jl.  
Dr. Sutomo No. 55, (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);

38 Bukti T.II Int - 38 : Pengadilan  
Negeri Di Surabaya Bahagian Tjatan Sipil (Untuk  
Golongan Tionghoa), Tanggal 21 Mei 1960,  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

39 Bukti T.II Int - 39 : Surat dari  
Pemohon Dr. Hamzah Tedjasukmana kepada  
Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Jawa Timur  
melalui Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II  
Surabaya, Perihal Permohonan Hak Milik, (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);

40 Bukti T.II Int - 40 : Surat  
Persetujuan Ny. Imawati Oetama, (Fotokopi sesuai  
dengan fotokopi);

Penggugat mengajukan 1 (satu) orang Ahli dan 2 (dua) orang Saksi  
yang telah memberikan pendapat dan keterangan di bawah sumpah menurut  
agama dan kepercayaannya:

**Ahli Penggugat**

**1. Ahli SUYATNO, S.H., M.H.;**

- Bahwa Ahli tidak mengenal Penggugat maupun Kuasa Hukum  
Penggugat, serta tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Ahli tidak mengenal Tergugat maupun Kuasa Hukum  
Tergugat, serta tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Ahli tidak mengenal Tergugat II Intervensi maupun  
Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, serta tidak ada hubungan  
keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Ahli akan menjelaskan bagaimana perolehan tanah dari  
*eigendom* sampai dengan timbulnya SHGB dan apabila SHGB mati



maka bagaimana perlakuannya terhadap pemohon yang mengajukan hak;

- Bahwa SHGB berasal dari bekas [Hak Eigendom, Hak Opstal dan Hak Erfpacht](#) dan berdasarkan ketentuan konversi pada Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Eigendom dikonversi menjadi Hak Milik apabila pemegangnya itu berkewarganegaraan tunggal, dan selainnya dikonversi menjadi HGB, Hak Opstal dikonversi menjadi HGB, dan Hak Erfpacht dikonversi menjadi HGU, yang kesemuanya sisa waktu yang ada berakhir pada Tahun 1980;
- Bahwa sebelum SHGB diterbitkan, maka untuk konversi tidak perlu diterbitkan terlebih dahulu SK dari Gubernur atau dari Kakanwil Propinsi,
- Bahwa pemegang Hak Eigendom, Hak Opstal dan Hak Erfpacht, sudah mempunyai sertifikat yang namanya Salinan atau Kutipan dari Hak Eigendom;
- Bahwa untuk Surat Ukur sudah ada meetbrief-nya, sehingga tinggal diambil Salinan dari Eigendom dan dengan meetbrief dijadikan satu maka sudah menjadi Sertipikat, kemudian si pemohon harus menyerahkan *Grosse Akta* yang dipegang untuk ditukar dengan Sertipikat HGB, sehingga tidak perlu ada mekanisme lagi, dan ketika hak itu berakhir maka akan diatur kembali sesuai dengan KEPPRES No. 32 Tahun 1979;
- Bahwa secara umum SHGB diatur di dalam PP No. 40 Tahun 1996, namun untuk objek pada KEPPRES No. 32 Tahun 1979 itu mempunyai spesifik tersendiri, karena pada waktu konversi tidak dilakukan suatu penelitian maka di dalam judulnya ditulis Kebijakan yaitu Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Massal Konversi Hak-Hak Barat.
- Bahwa secara spesifik yang berakhir Tahun 1980 berbeda dengan yang berakhir di tahun selanjutnya, karena yang berakhir di



tahun selanjutnya mengikuti PP N0. 40 Tahun 1996.

- Bahwa menurut KEPPRES No. 32 Tahun 1979, ada hak prioritas akan diberikan :

- Yang pertama kepada bekas pemegang hak apabila menguasai secara fisik, atau dikuasai pihak lain dengan adanya sewa rumah tersebut dengan adanya ikatan dari pemegang hak dan;

- Yang kedua kepada penghuni yang secara fisik menguasai;

- Bahwa apabila SHGB sudah tidak berlaku sejak September 1980, maka Si Pemegang Hak harus menyerahkan Sertipikat yang sudah mati bersama tanahnya, walaupun Si Pemohon masih menempati namun dia tetap harus menyerahkan kepada Kantor Agraria menurut PP No. 40 Tahun 1996;

- Bahwa prosedur penguasaan tanah negara bekas konversi hak barat maka pelaksanaannya mengacu kepada Permendagri No 3 Tahun 1979, yaitu diadakan suatu penelitian, di mana pengajuan dilakukan sebelum berakhir masa haknya kemudian akan ada petugas pemeriksa dan bila meetbriefnya kosong maka akan dimintakan pengukuran di seksi pengukuran, namun bila sudah tidak ada perubahan batas-batasnya dan bangunannya sudah ada maka akan diproses lebih lanjut apa yang didapat oleh petugas pemeriksa tersebut, kemudian diusulkan kepada Kepala Kantor untuk diterbitkan SK-nya;

- Bahwa menurut peraturan yang lama, maka prosedurnya harus menggunakan SK Gubernur atau Kepala Kanwil BPN Propinsi, namun kalau sekarang Kepala Kantor Pertanahan;

- Bahwa HGB berlaku selama 20 tahun dan dapat diperpanjang lagi menjadi 20 tahun;

- Bahwa untuk perpanjangan HGB minimal 2 tahun sebelum berakhir dan apabila dilakukan perpanjangan 2 tahun setelah



berakhir maka sudah kembali menjadi tanah negara;

- Bahwa syarat-syarat untuk mendapatkan HGB dari perolehan hak lama adalah

- Bukti yuridis, bukti penguasaannya berupa apa? Sewakah atau ada bukti peralihan dari siapa membeli tanah tersebut, atau Surat Pernyataan Penguasaan yang diketahui oleh para tetangganya;
- Kemudian diadakan pengukuran dari BPN;
- Kemudian diadakan Panitia di tempat tersebut yang anggotanya dari BPN dan dari Kepala Desa atau Lurah;
- Dan Panitia tersebut menyimpulkan bisa atau tidak diberikan menurut historisnya.

- Bahwa menurut Permendagri No 3 Tahun 1979, tanah yang telah berakhir masa berlakunya dinyatakan langsung hapus, dan jika mau dipindahkan maka harus ada ijin dari Menteri Dalam Negeri dan ijin tersebut harus diajukan sebelum September 1980, namun jika sesudah itu tidak mengajukan ijin maka untuk peralihannya dan lain sebagainya, sudah bukan merupakan tanggung jawab Hakim PN;

- Bahwa HGB bisa menjadi objek sewa menyewa;

- Bahwa apabila SHGB sudah berakhir masa berlakunya, maka menurut ketentuan BPN tidak bisa dilakukan transaksi jual beli;

- Bahwa terkait bekas penguasaan oleh TNI/Polri itu penguasaan karena kosong pada zaman perang, kemudian diatur dengan Undang-Undang Darurat Militer di mana dibenarkan mempergunakan tanah yang bukan miliknya untuk kegiatan militer, hanya saja di dalam ketentuan konversi karena tidak ada penelitian maka bisa terbit sertipikat (karena konversi tidak mengeluarkan penelitian) jadi hanya punya akta kemudian ditukar dengan sertipikat. Jadi ada kemungkinan tanah yang digunakan militer tersebut bisa berpindah karena pengaturannya baru ada setelah terbit Undang-





Undang No. 3 Tahun 1960 mengenai penguasaan tanah-tanah milik Belanda, di mana keadaan perangnya terjadi sebelum Tahun 1950 dan tahun 1950 berlanjut tapi baru ada larangan untuk memindahkan hak-hak yang subjeknya orang Belanda sejak terbitnya Undang-Undang No. 3 Tahun 1960, jadi sudah terlambat.

Dan apabila sekarang militer menguasai namun sertifikatnya atas nama orang lain, maka itu belum ada aturannya, apakah harus diserahkan ke militer atau diserahkan kepada anaknya, maka menurut ketentuan lama bahwa Undang-Undang Pertanahan di lingkungan perdata karena termasuk hak privat;

- Bahwa jika sampai Tahun 1960 masih ada perusahaan atas nama nv. maka masih menjadi Hak Belanda;
- Bahwa apabila Orang Belanda mempunyai asset dan dijual dalam kondisi sesudah kemerdekaan yaitu setelah pada Tahun 1960, maka menurut peraturan perundang-undangan hal ini tidak bisa dilakukan jual beli namun apabila dilakukan maka harus ijin kepada Kementerian Agraria, karena nv. itu merupakan bekas milik orang Belanda dan hal ini diatur di dalam Undang-Undang No. 3 Tahun 1960;
- Bahwa di lingkungan BPN, yang namanya jual beli itu adalah Akta PPAT, namun kalau dulu akta yang dibuat oleh Kepala Kadaster dan setelah itu dalam PP No. 10 Tahun 1961, ada namanya akta PPAT sampai sekarang.

Jadi kalau haknya belum ada maka tidak bisa dibuatkan PPAT;

- Bahwa yang namanya Hak Prioritas itu adalah hak yang bisa mengajukan sesuatu;

Jadi Hak Prioritas itu menggantikan hak yang belum diperoleh tapi dia bisa memperoleh dan jika tidak mempunyai Hak Prioritas maka tidak bisa mengalihkan;

- Bahwa perjanjian jual beli itu bisa dialihkan sepanjang yang



mengalihkan itu mempunyai Hak Prioritas;

- Bahwa Hak Prioritas akan diuji oleh Panitia A, apakah dia memiliki Hak Prioritas atau tidak, akan tetapi secara umum orang yang tidak menguasai secara fisik maka tidak mempunyai Hak Prioritas namun secara khusus ada namanya Panitia Pemeriksa;
- Bahwa apabila ada pemegang sertifikat yang diperoleh dari pembelian SHGB yang sudah habis masa berlakunya dan dia tidak menguasai secara fisik namun ada pihak lain yang menguasai lahan, maka menurut ahli yang mempunyai Hak Prioritas yang harus didahulukan adalah yang menguasai secara fisik;
- Bahwa di mana ada jual beli tanpa dasar Sertipikat, maka yang bersangkutan mempunyai hak untuk mengajukan permohonan apabila dia menguasai secara fisik karena di dalam Keppres apabila dia tidak mempunyai sertifikat namun secara fisik menguasai maka penguasaan tersebut bisa dialihkan dan bisa mengajukan.
- Bahwa jika HGB Keppres itu berakhir dan hapus maka tidak bisa disebut HGB lagi;
- Bahwa kekuatan dari penguasaan dengan orang yang namanya tertera sebagai pemegang hak mempunyai hak yang sama, akan tetapi nanti yang menentukan bisa diberikan atau tidak adalah BPN, setelah adanya penelitian dari Panitia Pemeriksa Tanah atau dari Panitia A, sehingga kalau mengajukan bisa saja, karena pada dasarnya tanah negara siapapun bisa mengajukan karena nanti akan diteliti Hak Prioritasnya;
- Bahwa sebelum UUPA maka berlaku Perlekatan Vertikal yang artinya pemegang sertifikat mempunyai Hak Prioritas, namun setelah berlakunya UUPA maka yang berlaku Perlekatan Horisontal yang artinya pemegang hak tidak selalu mempunyai bangunannya dan pembuktian mempunyai bangunan adalah dengan adanya Ijin Bangunan, sehingga apabila seseorang bisa

Halaman 70 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



menunjukkan Ijin Bangunan dan ijin itu dinyatakan Buftak atau tidak layak maka bangunan itu sudah dianggap tidak ada karena tidak layak.

Jadi di dalam UUPA maka hak tanah dan bangunan itu bisa terpisah dan tidak selalu jadi satu seperti sebelum adanya UUPA.

- Bahwa berdasarkan KEPPRES No. 32 Tahun 1979, jika sebagai Pemohon Hak Prioritas, dan apabila di situ ada hak pemegang HGB yang lama maka dia tidak perlu melakukan penggantian terhadap pemegang hak-hak lama;

- Bahwa yang jelas yang mendapatkan Hak Prioritas adalah dia yang menempati secara fisik, kemudian baru diteliti rentetannya;

- Bahwa untuk objek Keppres istilahnya adalah ngedrop dan hal itu dibenarkan, seperti contoh di daerah Petemon, Kupang Krajan Surabaya, itu ngedrop semua namun juga diberikan sertipikat semuanya lalu di daerah Kebon Surabaya di mana daerah tersebut sudah menjadi perkampungan maka itu termasuk objek Keppres juga, karena pada saat konversi tidak ada penelitian maka asal dia mempunyai *Grosse Akta* maka bisa dituker dengan sertipikat.

Jadi tadinya melanggar hukum namun dengan Keppres itu kemudian disahkan.

- Bahwa jual beli yang dilakukan setelah kemerdekaan oleh orang Belanda setelah Tahun 1960 maka tidak ada aturan yang melarang dan hukumnya adalah sah;

- Bahwa UUPA dasarnya adalah Hukum Adat dan tidak berdasarkan Hukum BW, jadi kalau diketemukan dengan BW maka tidak akan sinkron;

- Bahwa keberadaan UUPA itu meniadakan Hukum BW dan BW tidak ada daluarsanya;

- Bahwa Hak-Hak Barat sebelum Tahun 1960 menganut aturan vertikal namun setelah adanya UUPA menganut aturan horizontal;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai Permendagri No. 3 Tahun 1979, tentang ketentuan permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, untuk Pasal 2 ayat (3) huruf e, kalau ada persetujuan maka masih diberikan kepada pemegang hak, artinya secara fisik menguasai objek Keppres, yang kemudian yang bersangkutan menyetujui untuk ditempati oleh orang lain maka yang menempati tidak punya hak untuk mengajukan;

- Bahwa di dalam UUPA sudah disebutkan bahwa Hkukum BW sepanjang mengenai hak-hak atas tanah dicabut semuanya kecuali Hipotek, karena Hiipotek di atur di dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang artinya semua ketentuan yang diatur oleh BW sudah dicabut semuanya oleh UUPA;

- Bahwa terkait Pasal 13 ayat (1) Permendagri No. 3 Tahun 1979, Kalau kita memiliki bangunan maka itu disselesaikan dengan penghuni, jadi di aturan itu tidak ada pemilik karena semua masih nol;

Apabila mengacu kepada UUPA maka terpisah antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah;

- Bahwa setelah Haknya mati maka harus diserahkan kepada BPN;

Jadi apabila Hak Atas Tanah mati maka kembali menjadi tanah negara lagi sessuai dengan Pasal 33 Ayat (3) bahwa Bumi dan Air dikuasai oleh Negara, kemudian diatur di dalam Pasal 4 dan diterjemahkan dalam Pasal 16 mengenai hak atas tanah tersebut;

Jadi yang punya hak atas HGB dan HGU adalah untuk sementara dan berjangka dan diatur lebih lanjut di dalam PP No. 40 Tahun 1996, namun jika sekarang pemegang hak harus membongkar sendiri atau dibongkar oleh negara dengan biaya dari si pemegang hak tersebut;

- Bahwa ada tenggang waktu yang diberikan negara kepada

Halaman 72 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

## Disclaimer

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



BPN sesuai pengaturan SOP di BPN sejak permohonan diajukan oleh pemohon sertipikat dari hak lama;

- Bahwa kalau si A menguasai fisik objek dan ada SHGB sudah berakhir puluhan tahun silam dan sudah ada putusan yang sudah Berkekuatan Hukum Tetap, kemudian Si A mengajukan permohonan ke BPN, maka permohonan Si A bisa ditindaklanjuti oleh BPN, kemudian dilakukan pengukuran/penelitian fisik kemudian penelitian yuridis yang sah kemudian dirangkaikan dengan putusan-putusan pengadilan, sesuai atau tidak, karena kadang putusan pengadilan tidak menunjuk pada pokok-pokok permasalahannya namun kalau sudah menunjuk maka bisa ditindaklanjuti dan di Pengadilan tidak dilakukan penyitaan dan bila ada penyitaan maka harus diangkat penyitaan terlebih dahulu, makanya dikasih tenggang waktu;

#### **Saksi Penggugat**

##### **1. Saksi SUPRIYONO, S.H.,**

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat maupun Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Tergugat maupun Kuasa Hukumnya, serta tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Saksi akan menerangkan kesaksian terkait kronologis perolehan objek tanah dan bangunan pada saat Saksi masih berdinis di TNI AL serta apa yang dimaksud dengan *Woning Tableau*;
- Bahwa Rumah *Woning Tableau* adalah rumah TNI AL yang diperoleh dari akupasi atau penguasaan;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak Tahun 1999 ketika Penggugat datang ke kantor Saksi pada saat Saksi berdinis di Bagian Hukum Lantamal V Surabaya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya dengan luas 589 m2, jika pada mulanya merupakan tanah asset milik TNI AL/ Rumah Dinas TNI AL, di mana batas-batas tanahnya meliputi :
  - Sebelah depan Jalan Dr. Sutomo;
  - Sebelah kanan dan kiri rumah;
  - Sebelah belakang sungai kecil;
- Bahwa berdasarkan data di kantor, pada Tahun 1950 bangunan-bangunan tersebut dikuasai oleh negara dalam hal ini TNI AL, termasuk rumah di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya;
- Bahwa bangunan-bangunan tersebut tadinya berupa gudang-gudang milik Belanda dan setelah dikuasai oleh TNI AL, kemudian dibangun menjadi rumah dinas/rumah jabatan dan akhirnya ditempati oleh Laksamana Soebroto Joedono dengan adanya SIP atau Surat Ijin Penempatan dari TNI AL atas nama Laksamana Soebroto Joedono;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masa berlakunya SIP atas nama Laksamana Soebroto Joedono, namun kalau sekarang SIP berlaku selama 5 tahun;
- Bahwa setelah ditempati oleh Laksamana Soebroto Joedono, kemudian ada pelepasan dari Dinas TNI AL ke penghuninya atau dibeli oleh Laksamana Soebroto Joedono;
- Bahwa pada saat dikuasai TNI AL tidak ada permasalahan namun berdasarkan data yang ada, pada tahun 1991 ada gugatan mengenai Rumah di Jalan Dr. Sutomo No. 55;
- Bahwa tidak pernah ada pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya kepada TNI AL, perihal di atas objek sengketa telah terbit sertipikat No. 651 atas nama Dr. Hamzah Tedjasukmana;
- Bahwa TNI AL tidak pernah menyewa dari Kantor Urusan

Halaman 74 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





Perumahan;

- Bahwa TNI AL tidak pernah menyewa dari Koperindo;
- Bahwa rumah di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya adalah murni Penguasaan TNI AL dan asset rumah ini di daftarkan sebagai aset negara;
- Bahwa dalam perkara PK No. 68 Tahun 2013, TNI AL juga menjadi pihak, di mana putusannya membatalkan semua Putusan Kasasi MA No. 976 dan membatalkan semua putusan Pengadilan Negeri di mana Rudianto Santoso kalah dan tidak memiliki hak atas penguasaan sertifikat objek tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang menguasai objek tersebut selain Penggugat;
- Bahwa sebagai institusi, TNI AL bisa melepaskan secara langsung kepada pihak lain dengan adanya ST Kasal perihal pelepasan rumah-rumah *Woning Tableau*;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat pernah mengurus terkait peningkatan hak atas tanah pada saat setelah putusan yang ke 2 selesai karena Penggugat pernah meminta tolong kepada Saksi untuk ke kantor pertanahan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-8;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sampai saat ini yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat bersama dengan keluarganya;

**2. Saksi EDI PURNOMO, S.H.,**

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat maupun Kuasa Hukumnya, tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Saksi pernah tahu dengan Tergugat, serta tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Kuasa Hukum Tergugat, serta tidak ada hubungan keluarga/pekerjaan;

Halaman 75 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi akan menerangkan kesaksian terkait penguasaan objek pada saat Saksi masih berdinis di Kelurahan Dr. Sutomo dan perihal ada atau tidaknya pihak lain yang menguasai objek tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf di Kelurahan Dr. Sutomo. mulai Tahun 1990 dan diangkat menjadi PNS Tahun 2001;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat mulai Tahun 1990 dan pada tahun 2000 Saksi ditugasi pendataan penduduk dan mendata di Jalan Dr. Sutomo No. 55 Surabaya;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas rumah Penggugat yang meliputi :
  - Batas Kiri Jalan Dr. Sutomo No. 53 Surabaya, dulu atas nama Alm. Dokter Nurjaman;
  - Batas Kanan Jalan Dr. Sutomo No. 57 Surabaya dulu atas nama Pak Beni Kurniawan namun sudah pindah;
  - Batas Depan Jalan Raya Dr. Sutomo Surabaya;
  - Batas Belakang atas nama Rumah Dinas Rektor UNAIR;
- Bahwa Saksi mengetahui pernah ada pengurusan surat-surat tanah di atas objek sengketa oleh Penggugat dan selain Penggugat tidak ada;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membayar pajak adalah Penggugat dan tidak ada yang lainnya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa pernah ada pengurusan surat-surat tanah ke BPN bahkan sampai kepada Panitia A pada tanggal 17 September 2019, di mana Saksi mewakili dari pihak Kelurahan karena Pak Lurah sebagai Anggota Panitia A dan Ketua Panitia dari BPN;
- Bahwa Proses yang dilakukan oleh Panitia A meliputi pemeriksaan penelitian data-data di kelurahan, kemudian disidang dengan menghadirkan saksi-saksi dan peninjauan di lapangan dengan hasil yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia A;

Halaman 76 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tindakan Panitia A pada saat itu menyatakan sudah lengkap di mana terdapat dokumen-dokumennya sesuai dengan Bukti P – 30 dan pada saat itu tidak ada komplain dari pihak lain;

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Dr. Hamzah di situ dan hanya melihat Penggugat dan keluarganya menempati rumah tersebut sampai saat ini;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli setelah mendapatkan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya pada tanggal 8 November 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Perkara ini adalah Perbuatan Tidak Bertindak (omission) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya bertanggal 06 September 2023 mengemukakan dalil yang menyangkut eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Jawaban Tergugat mengemukakan menyangkut eksepsi maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu menyangkut eksepsi Tergugat sebagai berikut:

### Eksepsi:

Halaman 77 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Absolut);
3. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan *a quo*;
4. Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka menurut Pengadilan eksepsi-eksepsi tersebut termasuk dalam kualifikasi Eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan mempertimbangkan dengan urutan dan penguraian sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi menyangkut kewenangan absolut pihak Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi terkait dengan *Beschikking* yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana Pasal 1335 Jo. 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR jo. 285 Rbg serta mencermati Posita gugatan Penggugat pada halaman 5 dan 6 yang menyebut bahwa Penggugat menerangkan bahwa terhadap obyek yang dimohonkan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kel.

Halaman 78 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan Darmo I, atas nama pemegang hak Dr. Hamzah Tedjasukmana dan di lain pihak tanah obyek perkara a quo sudah dialihkan secara Administrasinya atas nama Handoko Wibisono selaku yang menguasai Surat Sertipikat tersebut karena telah membeli dan sebagai pembeli dengan beritikad baik, sehingga dengan demikian Handoko Wibisono yang berkepentingan atas obyek sengketa perkara a quo juga harus digugat atau dijadikan Pihak dalam perkara a quo, serta mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat tanah tersebut sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Lingkungan Darmo I “bahwa dikarenakan ada pihak yang lain ingin menguasai tanah yang dimaksud tersebut,...”

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi kompetensi pengadilan tata usaha negara tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peradilan Tata Usaha mengalami perluasan kewenangan terkait mengenai objek sengketa, yaitu:

Pasal 8:

Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan;

Halaman 79 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



Pasal 87 :

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada bagian "Menimbang" huruf b disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan hal mana termuat pula dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 2019 menyebutkan Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Halaman 80 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY





Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana telah disebutkan diatas maka dapat disimpulkan objek sengketa tindakan pemerintahan adalah:

1. Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang berupa tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
2. Tindakan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang berupa tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tindakan Tergugat yang bersifat tidak bertindak (*omission*) yaitu terkait permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi (*in casu* Penggugat) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tindakan Tergugat merupakan Tindakan Administrasi Pemerintahan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam bentuk tidak bertindak (*omission*) terkait tidak menerbitkan atau memproses lebih lanjut permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi yang berkaitan dengan Kewenangan Tergugat. Tindakan Administrasi Pemerintahan Tergugat dalam bentuk/sifat tidak bertindak (*omission*) terkait dengan Pengaturan dibidang administrasi negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan berwenang mengadili sengketa *a quo*, sehingga eksepsi kompetensi absolut dinyatakan tidak diterima;

## 2. Eksepsi tenggang waktu menggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi menyangkut tenggang waktunya Tergugat menyampaikan pada pokoknya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* telah melebihi batas waktu 90 hari. Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa *a quo*, yaitu setidaknya sejak adanya Surat permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan dari R.A. Tri Kumala Dewi tanggal 26 September 2019 yang terdaftar dengan berkas No. 67240/2019, atas obyek tanah di Jalan Dr. Sutomo No. 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, yang pernah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan Dr. Sutomo, berakhir haknya tgl. 23 September 1980;

Menimbang, bahwa objek gugatan ini berkaitan dengan surat yang diajukan oleh pihak Penggugat berupa Surat Permohonan tindak lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 m<sup>2</sup>, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel Dr. Sutomo, Kec Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi tertanggal 8 Mei 2023 Vide bukti P-39);

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2017 menguraikan apabila terjadi benturan antara Kaidah Hukum Substantif dengan Kaidah Hukum Formal maka diberikan pilihan hukum kepada Hakim Peradilan Tata Usaha Negara yang diuraikan sebagai berikut yaitu:

## E. RUMUSAN HUKUM TATA USAHA NEGARA;

Halaman 82 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pilihan Hukum Dalam Hal Terjadi Benturan Kaidah Hukum Substantif Dengan Kaidah Hukum Formal Bila terjadi benturan antara kaidah hukum substantif dengan kaidah hukum formal secara kasuistik, dalam hal kepastian hak atau status hukum seseorang yang telah jelas melalui putusan pengadilan yang bekekuatan hukum tetap, baik melalui putusan pengadilan perdata, putusan pengadilan pidana ataupun putusan tata usaha negara, maka dengan pertimbangan:
  - a. Tujuan hukum acara peradilan tata usaha negara (PERATUN) adalah dalam rangka melakukan harmonisasi rechtmatigheid beginsel dan doelmatigheid beginsel menuju tujuan utama kebenaran materiil, sesuai teori spanningsverhaltnis (prioritas baku) dari Gustav Radbruch;
  - b. Fungsi hukum formal/hukum acara adalah untuk menegakkan/mempertahankan kaidah hukum materiil/substantif;
  - c. Mengingat asas hukum Una Via hakim harus memilih satu cabang hukum yang lebih memilih keadilan;
  - d. Ketentuan dalam Pasal 24 UUD NRI Tahun 1945 bahwa kekuasaan kehakiman adalah menegakkan hukum dan keadilan. Adalah dipandang lebih tepat dan adil apabila hakim PERATUN lebih mengutamakan keadilan substantif dibandingkan keadilan formal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 juga mengatur mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu:

## E. RUMUSAN HUKUM TATA USAHA NEGARA;

Halaman 83 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



5. Gugatan Oleh Pemilik Yang Haknya Telah Ditetapkan Oleh Putusan Hakim Perdata;

Tenggang waktu Pengajuan Gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemiliknya oleh Putusan Hakim Perdata yang berkekuatan Hukum tetap, apabila diajukan gugatan tata usaha negara tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7=P-32 yakni Surat Tergugat Nomor 2843/6-35-78/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 Perihal Pengembalian Berkas Permohonan Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI yang ditujukan kepada Dr. Feliks Danggur SH, MH, M.M (sebagai kuasa dari Sdr RA TRI KUMALADEWI). Dalam surat tersebut pihak Tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*Menindaklanjuti Permohonan Hak Guna Bangunan Saudara tanggal 20 Desember 2019 yang didaftarkan tanggal 23 Mei 2019 dengan Nomor Berkas 67240/2019, perihal sebagaimana tersebut diatas bersama ini disampaikan berdasarkan Surat kami tanggal 15 April 2021 Nomor 2063/600-35.78/IV/202, bahwa berkas saudara belum dapat ditindaklanjuti karena terdapat bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter HAMZAH TEDJASUKMANA yang tidak ada satupun dalam amar putusan perkara yang menyatakan batal demi hukum terhadap penerbitan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter HAMZAH TEDJASUKMANA tersebut.*

*Sehubungan dengan hal tersebut diatas, permohonan saudara belum dapat diproses sesuai ketentuan yang berlaku dan berkas dimaksud kami kembalikan kepada Saudara serta dicoret dari Buku Register Kartor Pertanahan Kota Surabaya I;*

Halaman 84 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



*Dengan ini dimohon Saudara untuk mengambil berkas tersebut di Loker 1 (Pengembalian Berkas) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dengan membawa Asli Kwitansi, Asli Surat Perintah Setor (SPS), Fotocopy KTP Pemohon dan Formulir Pencabutan Berkas;*

Menimbang, bahwa pernyataan Surat Tergugat dalam bukti surat T-7 menyinggung adanya Putusan dalam sengketa keperdataan, hal mana Putusan yang berkaitan adalah Putusan sebelum adanya permohonan objek sengketa. Adapun Putusan Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut yakni Putusan Nomor: 351.PK/Pdt./1997 anatar Tri Kumala Dewi melawan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal Putusan 29 April 1998 (vide bukti P-14), dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 68PK/Pdt/2013, Tanggal 27 September 2013, antara Tri Kumala Dewi Melawan Rudianto Santoso, (vide Bukti P-27);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-14 dan P-27 dihubungkan dengan objek gugatan berpendapat bahwa sebelum Penggugat mengajukan Permohonan telah terbit putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap yang materinya berhubungan langsung dengan substansi permohonan objek gugatan *a quo* maka berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa telah terjadi benturan antara kaidah hukum formal dan kaidah hukum substantif sehingga dengan mengacu pada uraian SEMA 1 tahun 2017 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 sehingga Pengadilan akan menggunakan pilihan hukum yang mengutamakan keadilan substantif demi mendapatkan kebenaran materiil dalam sengketa ini sehingga tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, maka cukup beralasan hukum untuk menolak eksepsi Tergugat



mengenai gugatan telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan (daluwarsa);

3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai legal standing;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat menyampaikan bahwa penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan bukan lagi orang yang berhak mempermasalahkan tanah yang dimaksud;

Menimbang, bahwa mengenai kepentingan Penggugat diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 yang menentukan: "Orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan peraturan yang disebutkan diatas, maka Penggugat haruslah mempunyai kepentingan baru dapat mengajukan gugatan, tanpa kepentingan maka tidak mempunyai hak untuk menggugat (*no interest no action*) sesuai Asas *point d'interest point d'action*, terkait hal tersebut dengan mencermati bukti P-12, P-13, P-30 dan P-42 dapat diketahui bahwa Penggugat merupakan pemohon Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya. Terhadap hal tersebut Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan karena dengan adanya objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat hilangnya kesempatan atau harapan Penggugat untuk mendapat sertifikat atas bidang tanah yang dimohonkan;





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat berkaitan dengan kepentingan, tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

4. Eksepsi obscur libel;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam dalil eksepsinya menyatakan bahwa gugatan ini merupakan gugatan Kabur dan Tidak Jelas dan mengada-ada, dimana terhadap obyek yang sudah dimohonkan atau merupakan gugatan tindakan Faktual Tergugat, sudah Terbit Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dr. Sutomo, atas nama Dr. Hamzah Tedjasukmana, yang secara administrasinya Handoko Wibisono selaku yang menguasai Surat Sertipikat tersebut karena telah membeli dan sebagai pembeli dengan beritikad baik;

Menimbang, bahwa untuk menilai suatu gugatan apakah obscur libel atau tidak Pengadilan mengacu pada ketentuan pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan harus memuat:

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya;
- b. Nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat dan;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan Pengadilan;

Menimbang, bahwa apabila gugatan penggugat dalam sengketa ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat sudah jelas maksud dan tujuannya serta tidak kabur, hal mana Gugatan Penggugat telah memuat identitas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau kuasanya, nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat dan dasar Gugatan, objek sengketa yang tertulis, konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum, jelas dan terang apa yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan. Sedangkan terkait kesesuaian antara dasar gugatan dan petitum berupa alasan/dalil dan korelasinya dengan amar petitum/tuntutan selebihnya akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian pertimbangan hukum di atas Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat obscuur libel (gugatan kabur), maka Pengadilan berpendapat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara;

## Pokok Perkara

Menimbang, bahwa pihak Penggugat di dalam Gugatannya tertanggal 19 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 20 Juni 2023 dan telah disempurnakan pada tanggal 8 Agustus 2023, mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Melanggar Hukum tidak bertindak (omission) Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu Asas Kepastian Hukum dan Asas Akuntabilitas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan dari pihak Penggugat tersebut, kemudian pihak Tergugat telah membantahnya sebagaimana termuat di dalam Jawaban Tergugat yang pada pokoknya

Halaman 88 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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



menyatakan bahwa tidak bertindak (omission) Tergugat bukan merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah; "Apakah tidak bertindak (omission) Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I atas permohonan Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik?"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi :
  - a. Ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang;
  - b. Dibuat sesuai prosedur;
  - c. Subtansi yang sesuai dengan objek Keputusan;
- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AAUPB ;

Menimbang, bahwa dengan demikian setelah menemukan permasalahan hukum dalam perkara a quo, maka selanjutnya Pengadilan akan menguji apakah tidak bertindak (omission) dan/atau menolak bertindak oleh Tergugat/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I atas permohonan Penggugat, telah sesuai dengan kewenangan, prosedur, dan substansi/materi sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dimana ketiga segi tersebut dapat dinilai secara alternatif maupun secara kumulatif sebagai berikut :

**Aspek Kewenangan;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kewenangan dapat diartikan sebagai kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik. cara perolehan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 11 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dapat melalui jalan atribusi, delegasi, dan/atau mandat. Kewenangan atribusi berarti kewenangan Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang diperoleh secara langsung dari peraturan perundang-undangan, sedangkan kewenangan delegasi berarti kewenangan Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang diperoleh dari pendelegasian Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang lain. Dalam hal ini diperlukan peraturan/keputusan pendelegasian wewenang dari pemberi delegasi kepada penerima delegasi, karena tanggung jawab yuridis akan beralih kepada penerima delegasi. Adapun mandat bukan merupakan peralihan kewenangan melainkan pelaksanaan kewenangan oleh jajaran administrasi pemerintahan atas nama pejabat definitif manakala pejabat definitif tersebut berhalangan;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa: "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan menyebutkan : "Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh

- a. Masa atau tenggang waktu;

Halaman 90 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



- b. Wilayah atau daerah berlakunya wewenang;
- c. Cakupan bidang atau materi wewenangnya“;

Menimbang, bahwa terkait dengan kewenangan dari Tergugat/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam menerbitkan objek sengketa dapat dilihat dari ketentuan yang tercantum dalam :

Menimbang, bahwa terkait dengan kewenangan dari Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam menerbitkan objek sengketa dapat dilihat dari ketentuan sebagai berikut :

1. Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;
2. Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “ Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat dari segi daerah berlakunya wewenang (loci) dan cakupan bidang atau materi wewenang (materiil) Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I in casu Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang dalam menerbitkan objek sengketa;

**Aspek Prosedur dan Substansi objek sengketa;**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak Pengadilan memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada pengaturan dari aspek prosedur terkait Tergugat tidak melakukan tindakan (*omission*) terkait permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi (vide bukti P-39) maka Pengadilan akan mempertimbangkan dari segi substansi materinya;

Menimbang, bahwa dari segi substansi materinya terkait permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi yang tidak dilakukan tindakan (*omission*) dan/atau melakukan penolakan oleh Tergugat, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan Tergugat tidak memproses permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi, sebagaimana termuat dalam surat Jawaban Nomor: 2843/6-35.78/V/2021, tanggal 19 Mei 2021, Perihal Pengembalian Berkas Permohonan Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya, atas nama RA. Tri Kumala Dewi (vide bukti T-7) menerangkan bahwa : menindaklanjuti permohonan Hak Guna Bangunan Saudara tanggal 20 Desember 2019 yang didaftarkan tanggal 23 Mei 2019 dengan Nomor Berkas: 67240/2019, perihal sebagaimana tersebut diatas bersama ini kami sampaikan berdasarkan Surat kami tanggal 15 April 2021, Nomor: 2063/600-35.78/IV/2021, bahwa berkas saudara belum dapat ditindaklanjuti karena terdapat bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana yang tidak ada satupun dalam amar putusan perkara yang menyatakan batal demi hukum terhadap penerbitan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana tersebut;

Halaman 92 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dipersidangan Pengadilan mendapatkan fakta hukum sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 651/Lingkungan Darmo I, Surat Ukur No. 180, tanggal 29-4-1929, Luas : 589 m2 yang diterbitkan tanggal 14-5-1969 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana, berakhir 23-9-1980 (vide bukti T-1 = T.II Intv-1);
2. Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1223/86 tanggal 13 Agustus 1986 menerangkan bahwa Hak Guna Bangunan No. 651/Lingkungan Darmo I, letak tanah : Propinsi Jawa Timur, Kotamadya : Surabaya, Kecamatan: Tegalsari, Kelurahan: Dr. Sutomo, Jalan : Dr.Sutomo No. 55 Surabaya, Nama Pemegang Hak/dahulu atas nama : Dokter Hamzah Tedjasukmana, tanggal 14-11-1972 No. 2003/S/72, surat ukur : tanggal 29-4-1929 No. 180, luas: 589 m2, berakhir pada tanggal 23-9-1980, dalam catatan disebutkan bahwa menjadi Tanah Penguasaan Negara sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979. Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan atas permohonan : Nama : **Tri Kumala Dewi**, Alamat : Jl. Dr. Sutomo No. 55 Surabaya, untuk keperluan : permohonan hak (vide bukti P-12);
3. Bahwa Surat Pemberitahuan dari Kepala Kantor Agraria kepada Sdr. Tri Kumala Dewi, dkk. (7 orang), Nomor : 59351/1106.E/411.82/1986, tanggal 19-8-1986 menerangkan bahwa untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 55 Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dengan ini kami beritahukan bahwa pada hari Kamis, tanggal 21-8-1986, jam 12.00 wib akan kami adakan peninjauan ke tempat (vide bukti P-13);
4. Bahwa terhadap bidang tanah yang dimohonkan Penggugat telah diajukan sengketa Perdata oleh dr. Hamzah Tedjasukmana selaku Penggugat yang telah berkekuatan hukum tetap pada Putusan Peninjauan Kembali Perdata di Mahkamah Agung RI No.

Halaman 93 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



351.PK/Pdt./1997 antara Tri Kumala Dewi melawan Dr. Hamzah Tedjasukmana, Tanggal 29 April 1998 (vide bukti P-14);

5. Bahwa Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor : 3181/600-35.18/VI/2019, tanggal 18 Juni 2019, Perihal : Permohonan Pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana, yang ditujukan kepada Dr. Feliks Danggur S.H., M.H., M.M. dan Zain Maulana Husein, S.H. selaku Kuasa Hukum Tri Kumala Dewi (vide bukti P-21 = T-10) menerangkan bahwa :

- a. Bahwa surat Saudara tersebut pada intinya berkaitan dengan Permohonan Pencabutan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.651/Lingkungan Darmo I, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya;
  - b. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.651/Lingkungan Darmo I tersebut telah berakhir haknya sejak tanggal 23-9-1980;
  - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka terhadap Permohonan Pencabutan HGB No. 651/Lingkungan Darmo I, atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana tidak dapat ditindaklanjuti, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.651/Lingkungan Darmo I tersebut telah berakhir haknya;
4. Bahwa Surat Keterangan Nomor: 593/309/436.9.5.2/2019 tanggal 17 Juli 2019 (vide bukti P-42) menerangkan bahwa :
- a. Peta Bidang Tanah NIB : 12.39.05.02946 tanggal 16-06-2019 atas bidang tanah seluas kurang lebih 589 m<sup>2</sup>, terletak di Alamat : Jl. Raya Dr. Soetomo 55, Kelurahan : Dr. Soetomo, Kecamatan : Tegalsari, Kota : Surabaya;
  - b. Bahwa tanah tersebut sampai saat ini dikuasai oleh : RA TRI KUMALADEWI;
  - c. Bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa bangunan berdiri diatas tanah tersebut hanya dipergunakan sebagai tempat tinggal;

e. Kantor Kelurahan Dr.Soetomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya tidak terdapat buku Letter C dan status tanah adalah Tanah Negara;

5. Bahwa Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Sdr. Aris Subagyo, S.H., dkk., No. 712/HGB/X/2019, tanggal 17 September 2019, Perihal : Undangan Pemeriksaan Lapang dan Sidang Panitia A, Atas permohonan R.A. Tri Kumala Dewi (vide bukti P-30 = T-9);

6. Bahwa terhadap bidang tanah yang dimohonkan Penggugat telah diajukan sengketa Perdata oleh Rudianto Santrio selaku Penggugat yang telah berkekuatan hukum tetap pada Putusan Peninjauan Kembali Perdata di Mahkamah Agung RI No. 68 PK/Pdt/2013, Tanggal 27 September 2013, antara Tri Kumala Dewi Melawan Rudianto Santoso (vide bukti P-27);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa : "Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya" jika dihubungkan bukti T-1 = T.II Intv-1, Pengadilan berpendapat bahwa tidak ada bukti yang diajukan dalam persidangan baik dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi yang menunjukkan bahwa Dokter Hamzah Tedjasukmana telah melakukan permohonan pendaftaran hak terhadap Hak Guna Bangunan No. 651/Lingkungan Darmo I, Surat Ukur No. 180, tanggal 29-4-1929, Luas : 589 m2 yang diterbitkan Tanggal 14-5-1969 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana;

Halaman 95 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan secara substansi keperdataan terhadap bidang tanah yang dimohonkan untuk diproses penerbitan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah diuji melalui sengketa Perdata dilingkungan peradilan umum dan telah ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam bagian pertimbangan Putusan Peninjauan Kembali Perdata di Mahkamah Agung RI Nomor: 68 PK/Pdt/2013, Tanggal 27 September 2013 (vide bukti P-27) khususnya pada halaman 20 menyebutkan sebagai berikut:

- *Bahwa terbukti antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat III adalah suami isteri sah sehingga berdasarkan Pasal 1467 KUHPerdata tidak dapat dilakukan jual beli;*
- *Bahwa Tergugat I : Tri Kumala Dewi yang menguasai objek sengketa memperoleh dari ayahnya yaitu Laksamana Soebroto Joedono yang memperoleh ijin menempati dari Tergugat II/Angkatan Laut;*
- *Bahwa objek sengketa telah menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dan diputus tanggal 26 Februari 1992 sampai Peninjauan Kembali diputus tanggal 29 April 1998 No. 351 PK/Pdt/1997 dan dalam putusan Peninjauan Kembali Dokter Hamzah Tedjasukmana dinyatakan bukan sebagai pemilik objek sengketa;*
- *Bahwa berdasarkan putusan peninjauan Kembali tersebut, maka pada saat Penggugat membeli objek sengketa dari isteri Dokter Hamzah Tedjasukmana tanggal 12 September 1992, dimana objek sengketa sedang dalam keadaan sengketa, maka jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat III/ isteri Dokter Hamzah Tedjasukmana adalah tidak sah;*
- *Bahwa dengan demikian tidak ada perlindungan hukum yang pantas diberikan kepada Penggugat, sehingga ditolaknya gugatan*

Halaman 96 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



*a quo oleh Pengadilan Negeri Surabaya telah tepat, sedangkan dikabulkannya gugatan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya adalah salah dan keliru karena Pengadilan Tinggi Surabaya telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang telah benar, demikian pula dalam proses kasasi yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak dapat dibenarkan;*

- Bahwa kesimpulannya karena penguasaan Tergugat I dilakukan dengan cara yang benar selaku pemenang dalam perkara sebelumnya maka gugatan Penggugat harus ditolak;*
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya sudah tepat dan benar dan pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;*

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor: 152/Pdt.G/2008/PN.Surabaya antara Rudianto Santoso sebagai Penggugat melawan Tri Kumala Dewi cs selaku Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam bagian pertimbangan halaman 49-50 menyebutkan:

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut, pada tanggal 23 September 1980, Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa telah berakhir atau sudah tidak berlaku lagi sehingga dokter Hamzah pada saat tersebut hanya sebagai bekas pemegang hak, tidak lagi berhak melakukan peralihan atas obyek sengketa, dengan demikian semua perbuatan dokter Hamzah Tedjasukmana atas tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi batal demi hukum, demikian pula segala tindakan dan hak pihak pihak berikutnya yang mendapat hak tersebut akibat dari tindakan dokter Hamzah Tedjasukmana atas tanah sengketa menjadi batal demi hukum pula;*

*Menimbang, bahwa selain dari pada itu dari semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak satupun yang dapat membuktikan*





*bahwa dokter Hamzah Tedjasukmana pernah menguasai secara fisik atas tanah dan obyek sengketa;*

*Menimbang, bahwa pada sisi lain berdasarkan bukti T.I.1 yaitu Putusan Peninjauan Kembali No. 351/PK/Pdt/1997 antara Tri Kumala Dewi (Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat-1 Pembanding) melawan dr Hamzah Tedjasukmana (Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Penggugat-Terbanding) dan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya Cq Kepala Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Surabaya (Turut Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat-II Turut Terbanding), telah menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi (dokter Hamzah Tedjasukmana), sehingga terbukti bahwa dokter Hamzah Tedjasukmana tidak berhak atas tanah dan rumah obyek sengketa;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah gagal membuktikan dalilnya sebagai pemilik dari tanah dan bangunan obyek sengketa, oleh karena itu maka Petitum gugatan Penggugat yang mohon dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan sengketa harus dinyatakan ditolak;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Peradilan Perdata yang berkekuatan hukum tetap Pengadilan berpendapat bahwa terhadap bidang tanah yang dimohonkan oleh Penggugat *in casu* telah mempertimbangkan terkait eksistensi Hak Guna Bangunan atas nama dokter Hamzah Tedjasukmana yang dinyatakan telah berakhir atau sudah tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa terhadap adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby Tanggal 5 Desember 2022, antara Handoko Wibisono Melawan Tri Kumala Dewi, dkk. yakni Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby Tanggal 5 Desember 2022, antara Handoko Wibisono Melawan Tri Kumala Dewi, dkk.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti Bukti T.II Int-2) Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 41/Pdt/2023/PT.Sby Tanggal 1 Februari 2023, antara Tri Kumala Dewi Melawan Handoko Wibisono, dkk., (vide Bukti T.II Int - 3) tidak terdapat adanya bukti Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang dapat dijadikan dasar bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan berkaitan terhadap eksistensi Sertifikat Hak Guna Bangunan yang bidang tanahnya dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sikap badan atau pejabat pemerintahan terkait dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan Khususnya:

Pasal 7:

- (1) Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB;
- (2) Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban:
  - b. membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya;
  - c. mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;
  - e. mematuhi Undang-Undang ini dalam menggunakan Diskresi;
  - f. memberikan Bantuan Kedinasan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;
  - g. memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - h. memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian

Halaman 99 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan;

i. menyusun standar operasional prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;

j. memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;

k. menerbitkan Keputusan terhadap permohonan Warga Masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding;

l. melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat; dan;

m. mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa Tindakan Tergugat yang menolak untuk memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi yang pada intinya masih mempermasalahkan status kepemilikan tanah antara Tri Kumaladewi dengan Handoko Wibisono dalam kapasitasnya sebagai pemilik yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut telah dibeli dari Rudianto Santoso padahal sengketa kepemilikan tersebut telah diselesaikan melalui peradilan umum dan telah berkekuatan hukum tetap, menurut Pengadilan pihak Tergugat dapat dikualifikasi tidak melaksanakan salah satu kewajibannya yakni mematuhi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diajukan oleh para pihak dalam pembuktiannya Pengadilan berkesimpulan bahwa Tindakan Tergugat yang tidak merespon permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota

Halaman 100 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI melanggar ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya pihak penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah pula melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya kepastian hukum dan asas akuntabilitas;

Menimbang, bahwa dalam surat bertanggal 19 Mei 2021 alasan pihak Tergugat menolak permohonan pada pokoknya menyatakan bahwa: *bahwa berkas saudara belum dapat ditindaklanjuti karena terdapat bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana yang tidak ada satupun dalam amar putusan perkara yang menyatakan batal demi hukum terhadap penerbitan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana tersebut dan sama sekali tidak menyinggung telah adanya penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum dalam sengketa perdata terkait status kepemilikan tanah;*

Menimbang, bahwa yang dimaksud asas kepastian hukum menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan sikap Tergugat yang menolak untuk memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi yang didasarkan pada alasan karena terdapat bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana yang tidak ada satupun dalam amar putusan perkara yang menyatakan batal demi hukum terhadap penerbitan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 651 atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana tersebut padahal telah ada putusan peninjauan Kembali yang didalam pertimbangan hukumnya telah menguji status

Halaman 101 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan bidang tanah tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian dan tidak adanya konsistensi (keajegan) dalam menyikapi permasalahan hukum;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan sikap Tergugat yang akan melakukan pemeriksaan status tanah dengan mengesampingkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan menolak menindaklanjuti proses yang berkaitan dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dalam hal ini menolak untuk memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi, yang berkaitan dengan Kewenangan Tergugat merupakan Tindakan yang bertentangan dengan asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut dikaitkan dengan norma Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik yang telah diuraikan diatas, Pengadilan berpendapat bahwa secara substansi bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah diuji kepemilikannya oleh Pengadilan Umum secara keperdataan adalah milik RA. Tri Kumaladewi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, objek sengketa cacat substansial, sehingga Tindakan tergugat berupa Penolakan untuk memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi, yang berkaitan dengan Kewenangan Tergugat adalah perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa berupa Tindakan Faktual yang dilakukan oleh Tergugat berupa tidak memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi, telah dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum, maka beralasan hukum mewajibkan Tergugat untuk

Halaman 102 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Tindakan Pemerintahan berupa memproses lebih lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA Tri Kumaladewi, sesuai dengan kelengkapan berkas yang telah diajukan sebelumnya dengan kewajiban Penggugat mengembalikan berkas permohonannya. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai pihak yang dinyatakan kalah dalam sengketa a quo, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI

### Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

### Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan Faktual berupa: Penolakan untuk memproses lebih lanjut permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak

Halaman 103 dari 106 halaman. Putusan Nomor 75/G/TF/2023/PTUN.SBY



Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI yang berkaitan dengan Kewenangan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum;

3. Mewajibkan Tergugat untuk melakukan Tindakan Pemerintahan berupa : memproses lebih lanjut permohonan Tindak Lanjut Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 589 M2, atas tanah terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 55, Kel. Dr. Sutomo, Kec. Tegalsari-Kota Surabaya, atas nama RA TRI KUMALADEWI;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya Perkara ini sejumlah Rp. 474.000 (empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 20 November 2023 oleh kami **CECKLY JEMBLY KEREH, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LISTYORANI IMAWATI., S.H., M.H.**, dan **DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu tanggal 22 November 2023 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh **KOCO KUNTORO, S.T., S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,





ttd/.

ttd/.

**LISTYORANI IMAWATI, S.H., M.H.,      CECKLY JEMBLY KEREH, S.H.,**

ttd/.

**DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H.,**

PANITERA PENGGANTI,

ttd/.

**KOCO KUNTORO, S.H., M.H.**

**Biaya-biaya perkara:**

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	A T K	:	Rp	300.000,00
3.	Panggilan-panggilan	:	Rp	
				124.000,00
4.	Meterai	:	Rp	10.000,00
5.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
6.	Leges	:	Rp	-
Jumlah		:	Rp	474.000,00

(Empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)



**Disclaimer**

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