



**PUTUSAN**

**Nomor 947/Pdt.G/2019/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. PERSEBAYA INDONESIA**, berkedudukan di Surabaya, beralamat di Jalan Karanggayam Nomor 1 Surabaya, yang dalam hal ini diwakili oleh : **H.M. SALEH HANIFAH**, tempat lahir di Banjarmasin, tanggal 20 Oktober 1957, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Wonosari Kidul 2/19-A, RT. 002, RW. 003, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya Direktur Amatir, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. **MOCH. YUSRON MARZUKI, S.H., M.H.** dan 2. **SAYU INDAH SAMAWATI, S.H.** Para Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor Hukum di **YUSRON MZ, SH, MH & REKAN**,

*Halaman 1 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat kantor di Jalan Wiguna Selatan III No. 10,  
Gunung Anyar, Rungkut, Surabaya, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 17 September

2019 selanjutnya disebut **PENGUGAT** ;

## LAWAN :

1. **PEMERINTAH KOTA SURABAYA**, dalam hal ini diwakili oleh **WALIKOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1, Kota Surabaya, selanjutnya disebut .....**TERGUGAT** ;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Kota Surabaya, selanjutnya disebut.....**TURUT TERGUGAT** ;

**Pengadilan Negeri** tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah memeriksa dan meneliti bukti surat ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan segala sesuatunya yang terjadi di muka persidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 24 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan dicatat dalam register perkara perdata Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby, pada tanggal 24 September 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **Pengugat, dahulu bernama Persatuan Sepak Bola Surabaya atau disebut dengan PERSEBAYA**, yang menaungi beberapa klub sepak bola di Surabaya, Jawa Timur ;
2. Bahwa seiring dengan perkembangan jaman serta tuntutan peraturan FIFA dan Persatuan Sepak Bola Seluruh Indonesia (PSSI) sebagaimana FIFA Regulations Club Licensing tahun 2004, yang mewajibkan **Persatuan Sepak Bola Surabaya**

Halaman 2 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

atau PERSEBAYA berubah menjadi badan hukum, maka Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah nama menjadi PT. PERSEBAYA INDONESIA ;

3. Bahwa disamping Berbadan Hukum Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa ;
4. Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan oleh klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub anggota Persebaya ;
5. Bahwa pada awalnya objek sengketa tersebut hanya berupa tanah lapang saja, kemudian pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama) yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat) ;  
Selain itu, pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/ wisma di sebelah Barat gedung/ wisma Persebaya. Pembangunan gedung/ wisma tersebut juga hasil dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus (Penggugat) ;
6. Bahwa walaupun objek sengketa adalah tanah negara bebas yang berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967, namun ternyata pada tahun 1995, secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas

Halaman 3 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat. Selanjutnya terhadap permohonan tersebut Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 31 Agustus 1994, No. 225/HP/35/1994, dimana objek sengketa masuk/ menjadi bagian dari bidang tanah dalam sertipikat tersebut ;
7. Bahwa selanjutnya, **Tergugat melalui dinas (struktur) di bawahnya** yakni Dinas Pengawasan Bangunan Daerah, pada tanggal 14 April 1998 menerbitkan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, dengan menyatakan bahwa pemegang izin (IMB) nya adalah Tergugat, bukan Penggugat ;
8. Bahwa yang lebih parahnya lagi, terhadap **bangunan objek sengketa yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya** (Penggugat), telah dibongkar oleh Tergugat mulai tanggal 2 Juli 2019 ;
9. Bahwa **perbuatan Tergugat** berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut merupakan perbuatan yang tidak benar serta melanggar hukum, karena :
- **Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat**, bukan oleh Tergugat;
  - **Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998**, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;

Halaman 4 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

- **Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.**
  - **Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat.** Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :  
*"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"*
10. Bahwa karena **objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967 serta Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan Gedung/wisma Persebaya baru dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya di atas tanah negara bebas, bukan dibangun oleh Tergugat, maka haruslah Penggugat dinyatakan :**
- **Sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm$  20.500 M<sup>2</sup>(dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :**
    - **Sebelah Utara: Jl. Bogen, Surabaya;**
    - **Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;**
    - **Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;**
    - **Sebelah Barat: Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;****yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;**
  - **Sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam,**

Halaman 5 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



**Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;**

11. Bahwa dari apa yang telah Penggugat uraikan di atas menjadi jelas bahwa tindakan/ perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat berupa **mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dimana menurut Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang (yang dalam sistem hukum di Indonesia harus diartikan sebagai Peraturan Perundang-undangan) yang berlaku;
- b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

12. Bahwa **oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat, sepanjang mengenai objek sengketa didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka menurut hukum haruslah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

13. Bahwa selain itu, oleh karena terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka haruslah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut juga dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang membongkar objek sengketa tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka haruslah Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :

a. Tembok Depan Pintu Masuk :

Tinggi 3 Meter X Panjang 120 Meter = 360 Meter X Rp. 350.000,- =  
Rp. 126.000.000,-

b. Tribun Penonton :

- Kayu Ulin Perkubik = Rp. 13.000.000,- X 24 Kubik = Rp. 312.000.000,-
- Kanal U = Rp. 300.000,- X 500 Lembar = Rp. 150.000.000,-

c. Atap Tribun (SENG) :

Rp. 90.000,- X 170 Lembar = Rp. 15.300.000,-

d. Bangunan :

Halaman 7 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Kamar Ganti Pemain : 3 Meter X 10 Meter = 30 Meter X  
Rp. 2.500.000,- = **Rp. 75.000.000,-**
- 1 Kamar Ganti Wasit : 2 Meter X 3 Meter = 6 Meter X Rp. 2.500.000,- =  
**Rp. 15.000.000,-**
- Kamar Mandi/ Toilet : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- =  
**Rp. 10.000.000,-**
- Musholla : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- =  
**Rp. 10.000.000,-**

**Sehingga Total Kerugian Materiil Penggugat adalah = Rp. 713.300.000,-  
(tujuh ratus tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah).**

**- Kerugian Immateriil :**

Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yaitu adanya rasa malu karena jatuhnya harga diri serta tercemarnya nama baik dan kehormatan Penggugat sebagai salah satu Klub Sepak Bola Terbesar di Indonesia karena masyarakat sudah terlanjur tahu bahwa "OBYEK SENGKETA" tersebut adalah milik Penggugat, akan tetapi kenyataannya, dibongkar oleh Tergugat.

Karena kerugian Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;**

15. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan mengalihkan objek sengketa tersebut, sehingga gugatan Penggugat menjadi sia-sia (*illusoir*) serta akan membuat kerugian Penggugat menjadi semakin besar jumlahnya, karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap objek sengketa tersebut ;

Halaman 8 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.





16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat atau oleh Pihak Lainnya.
17. Bahwa secara nyata Tergugat telah melakukan upaya semena-mena dengan membongkar sebagian Objek Sengketa termaksud dan juga akan mengeluarkan aset-aset Penggugat dari Objek sengketa sebagaimana Surat Tergugat Nomor : 028/2590/436.7.18/2019, tanggal 2 September 2019, Perihal : Pengambilan Aset-Aset PT. Persebaya, Oleh karenanya demi melindungi hak dan kepentingan Penggugat, serta untuk menghindari **kerugian** lebih lanjut yang timbul atas tindakan Tergugat tersebut, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebelum lebih lanjut memeriksa dan memutus pokok perkara, terlebih dahulu memeriksa dan *menjatuhkan putusan Provisi* yaitu :
- Memerintahkan kepada Para Pihak dalam perkara a quo untuk selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini sampai mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak melakukan tindakan apapun terhadap Objek Sengketa termasuk namun tidak terbatas pada menguasai, merobohkan, merubah bentuk bangunan baik sebagian atau seluruhnya dan juga memindahkan barang-barang bergerak milik Penggugat yang ada di atas objek sengketa ;**
18. Bahwa Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat adalah instansi yang berwenang menerbitkan dan melakukan perubahan/ perbaikan terhadap tanda bukti hak (sertifikat) atas objek sengketa, termasuk memisahkan tanah yang menjadi hak Tergugat dengan objek sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi hak Penggugat untuk mengajukan permohonan haknya, maka perlu kiranya untuk ditarik sebagai pihak dan diperintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;

Maka berdasarkan hal-hal atau alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kehadiran yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan atau yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI :**

**Memerintahkan kepada Para Pihak dalam perkara a quo untuk selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini sampai mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak melakukan tindakan apapun terhadap Objek Sengketa termasuk namun tidak terbatas pada menguasai, merobohkan, merubah bentuk bangunan baik sebagian atau seluruhnya dan juga memindahkan barang-barang bergerak milik Penggugat yang ada di atas objek sengketa ;**

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;**
- 2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini ;**
- 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;**
- 4. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;**

Halaman 10 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 \text{ M}^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;
- yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;
6. Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan rincian sebagai berikut :
- 8.1. Kerugian Materiil :

a. Tembok Depan Pintu Masuk :

Tinggi 3 Meter X Panjang 120 Meter = 360 Meter X Rp. 350.000,- =  
Rp. 126.000.000,-

b. Tribun Penonton :

- Kayu Ulin Perkubik = Rp. 13.000.000,- X 24 Kubik =  
Rp. 312.000.000,-
- Kanal U = Rp. 300.000,- X 500 Lembar = Rp. 150.000.000,-

c. Atap Tribun (SENG) :

Halaman 11 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 90.000,- X 170 Lembar = **Rp. 15.300.000,-**

## d. Bangunan :

- 2 Kamar Ganti Pemain : 3 Meter X 10 Meter = 30 Meter X Rp. 2.500.000,- = **Rp. 75.000.000,-**
- 1 Kamar Ganti Wasit : 2 Meter X 3 Meter = 6 Meter X Rp. 2.500.000,- = **Rp. 15.000.000,-**
- Kamar Mandi/ Toilet : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- = **Rp. 10.000.000,-**
- Musholla : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- = **Rp.10.000.000,-**

**Sehingga Total Kerugian Materiil Penggugat adalah =Rp.713.300.000,-**

**(tujuh ratus tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah).**

8.2. Kerugian Immateriil : **Rp. 1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah);

9. Menyatakan putusan atas perkara a quo dapat

dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding

maupun Kasasi baik yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat atau oleh

Pihak Lainnya ;

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh

terhadap isi putusan ini ;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara

yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan atau yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **MUHAMMAD FAJAR FANANI, SH.Dkk** Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum

Halaman 12 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekretariat Daerah Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Nomor : 800/9733/436.1.2/2019 tanggal 08 Oktober 2019 dan **SETIJO BOESONO, SH., MH. Dkk.** Para Advocat pada Kantor **Advocat “SETIJO BOESONO, SH., MH & Associates”** Kompleks Perkantoran Graha Asri Blok RK 1 Jalan Raya Ngagel 179-183 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/9735/436.1.2/2019 tanggal 08 Oktober 2019, untuk Turut Tergugat datang menghadap diwakili oleh **DODOT, SH.** Staf Bagian Hukum pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya ;

Menimbang, bahwa pada awal persidangan, Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **DEDE SURYAMAN, SH., MH.** Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator, namun usaha damai melalui mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 13 September 2019 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam dalil jawaban ini ;

## 2. KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, mengingat :

- a. bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan

Halaman 13 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, menyatakan :

Pasal 1 angka 4, menyatakan :

*"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".*

Pasal 2 ayat (1), menyatakan :

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".*

Pasal 11, menyatakan :

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".*

Pasal 15, menyatakan :

*"Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan".*

Bahwa sebagaimana dalih posita gugatan Penggugat angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat, sehingga menurut hukum :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Haruslah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*
2. *Oleh karena terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat, maka haruslah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.*

Berkaitan dengan posita gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya tersebut, maka jelas kalau gugatan Penggugat ini masuk dalam kreteria ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini.

- b. bahwa Penggugat dalam petitumnya mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan :

Pada angka 4 (empat) :

*"Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M2 (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi),*

Halaman 15 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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)



tertulis atas nama Tergugat (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/Wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.

Pada angka 6 (enam) :

“Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.

Bahwa Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Oleh karena nya maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan absolut untuk mengadili perkara ini, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat.

### **3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

Bahwa menurut praktek hukum acara perdata surat gugatan harus jelas mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitum. Gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima. (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 1975 No. 616 K/Sip/1973)

#### **a. bahwa obyek sengketa kabur dan tidak jelas (Obscur Libel)**

Bahwa mencermati uraian surat gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 3 yang pada pokoknya menyatakan :”...Penggugat mempunyai



aset berupa **bangunan** diatas tanah yang terletak di Kelurahan tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya...dst berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung /wisma Persebaya baru, yang selanjutnya **dalam gugatan ini disebut sebagai obyek sengketa**. Akan tetapi dalam uraian surat gugatan yang lain dalam uraian posita angka 4, angka 5 dan angka 6 yang pada pokoknya menyatakan menyinggung **obyek sengketa tersebut berupa tanah lapang**.

Bahwa selain itu sebagaimana tersebut diatas Penggugat menyebut obyek sengketa berupa bangunan atau gedung akan tetapi dalam uraiannya tidak menyebutkan berapa luas gedung tersebut, tidak menyebutkan jenis bangunan misalnya gedung bertingkat berapa, beratap genting, berdingding tembok/kayu, berlantai dan sebagainya. Sebagaimana lazimnya praktek hukum acara perdata. Sehingga gugatan Penggugat yang demikian termasuk gugatan yang tidak jelas dan tidak lengkap.

Bahwa uraian surat gugatan tersebut menunjukkan uraian tentang obyek sengketa yang tidak konsisten, tidak jelas apakah obyek sengketa perkara a quo berupa bangunan/gedung ataukah berupa tanah. Sehingga surat gugatan Penggugat terkait obyek sengketa yang demikian itu menjadi tidak jelas, kabur (*Obscuur libel*).

- b. bahwa posita gugatan Penggugat saling tumpang tindih antara satu posita dengan posita lainnya sehingga mengakibatkan gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*).

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat seharusnya berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan bangunan bukan Perbuatan Melawan Hukum.

Hal tersebut jelas terlihat dari posita gugatan Penggugat yaitu :

1. Pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) yang intinya mendalihkan bahwa Penggugat mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dan menguasai tanah dimaksud sejak tahun 1967 ;

2. Pada posita gugatannya pada angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) yang intinya mendalihkan bahwa atas tanah dimaksud juga telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5 / Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat dan telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, dengan menyatakan bahwa pemegang izin (IMB) nya adalah Tergugat bukan Penggugat sebagaimana dalih Penggugat ;

Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan petitum gugatan :

Pada angka 5 (lima) :

*"Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas ± 20.500 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

*Yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru".*

Pada angka 7 (tujuh) :

Halaman 18 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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)



*“ Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung / wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru”.*

- c. bahwa antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak sambung atau dengan kata lain kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*).  
Bahwa di dalam posita gugatan, Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi di dalam petitum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan :  
Pada angka 4 (empat) :

*“Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M2 (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/Wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Pada angka 6 (enam) :

*“Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Berkaitan dengan petitum tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan pembatalan sertipikat dan pembatalan Izin Mendirikan Bangunan ;

#### **4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT (TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING)**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan gugatan, PT. PERSEBAYA INDONESIA, diwakili oleh H.M. SALEH HANIFAH selaku Direktur Amatir, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, sebagai Penggugat ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, yang berhak mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan adalah Direksi.

Lebih lanjut dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya dijelaskan bahwa yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan adalah Direktur Utama.

Dalam hal direktur utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga maka salah satu seorang anggota Direksi Lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan

Halaman 20 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, anggota Direksi adalah sebagai berikut :

- DIREKTUR UTAMA : Tuan CHALID BIN ABDUL GAWI  
GARAMAH ditulis juga CHALID BIN  
ABD GAWI GARAMAH
- DIREKTUR PENGELOLAAN : Tuan SAMSUDIN WARNANGAN
- DIREKTUR KEUANGAN DAN UMUM : Tuan Haji ISMAIL, Doktorandus
- DIREKTUR PENGEMBANGAN USAHA : Tuan HELLY SOEJANTO  
LIEMENA, Bachelor of Art.

Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, tidak ada anggota direksi yang bernama H.M. SALEH HANIFAH.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki hak bertindak untuk dan atas nama PT. Persebaya Indonesia mengajukan gugatan. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 5. GUGATAN DINILAI TELAH KADALUWARSA

Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah Kadaluwarsa, hal ini sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 32 ayat (2), menyatakan :

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak*

Halaman 21 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



*tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.*

Bahwa perlu Yang Mulia Majelis Hakim ketahui Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 2348496. Sehingga karena Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal **28 Maret 1995** atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka sudah sepatutnya dan seharusnya apabila gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

6. Bahwa Tergugat mohon agar dalil – dalil yang sudah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam jawaban Pokok Perkara ini ;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih – dalih gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan tertulis kebenarannya oleh Tergugat dalam dalil jawaban ini ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan tidak adanya penggugat, tetapi tergugat terkadang juga harus membuktikan adanya kejadian itu"*

9. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1 ;
10. Bahwa terhadap gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1 ;  
Lebih lanjut dapat dijelaskan di sini kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengamanan administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan ;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dalam gugatannya yang menyatakan :  
*"Bahwa disamping Berbadan Hukum Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :*
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;

Halaman 23 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

- *Sebelah Timur* : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- *Sebelah Barat* : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

*Berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa”.*

Bahwa Penggugat dalam hal ini mewakili PT. PERSEBAYA INDONESIA yang dibentuk berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA,

Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pendirian Perseroan Terbatas

PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan

JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, modal dasar perseroan

berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), terbagi atas 1.000 (seribu)

saham. masing-masing saham bernilai nominal Rp. 500.000,- (lima ratus ribu

rupiah). Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 50% (lima puluh

persen) atau sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya

sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh para pendiri

yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang

disebutkan pada akhir akta ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Pendirian Perseroan Terbatas

PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan

JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, modal dasar perseroan

sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar

Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) disetor penuh dengan uang

tunai oleh para pendiri dengan rincian :

1. Tuan Haji SALEH ISMAIL MUKADAR sejumlah 275 (dua ratus tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Halaman 24 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tuan CHALID BIN ABDUL GAWI GARAMAH sejumlah 125 (seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Koperasi SURYA ABADI-SURABAYA sejumlah 100 (seratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Sehingga seluruhnya berjumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) dalam gugatannya yang menyatakan :

*"Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat ....."*

13. Faktanya tanah dimaksud telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 25 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 5 (empat) dan angka 10 (sepuluh) dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama), begitu juga pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/wisma di sebelah Barat gedung/wisma Persebaya yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat), sehingga Penggugat adalah :
- a. sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 M^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
  - b. sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru.

Bahwa apabila benar dalih Penggugat tersebut di atas, maka sudah seharusnya bangunan lapangan sepak bola dan bangunan gedung dimaksud masuk di dalam modal dasar PT. Persebaya Indonesia. Akan tetapi sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 26 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat, sehingga menurut hukum :*
- haruslah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*
  - oleh karena terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat, maka haruslah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*

Bahwa dalih tersebut di atas adalah tidak benar dan hanya sebatas asumsi Penggugat saja karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah diperbuat oleh Tergugat sehingga:

- penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya

Halaman 27 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah

dan tidak memiliki kekuatan hukum ; dan

b. penerbitan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor :

188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal

14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

Bahwa sebagaimana asas hukum praduga *rechtmaticg* (*praesumptio iustae cusa*),

bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtmaticg* (dianggap

sah) sampai ada pembatalannya.

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap :

a. Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh

sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah

Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor

Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ; dan

b. Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor :

188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14

April 1998.

maka secara hukum :

a. penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup>

(empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh

Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ; dan

b. penerbitan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor :

188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal

14 April 1998.

dianggap sah secara prosedur, sah secara substansi dan sah secara kewenangan

sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;

Halaman 28 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 8 (delapan) dan angka 14 (empat belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *perbuatan Tergugat yang membongkar objek sengketa haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian* ;

Bahwa apabila memang benar apa yang didalihkan oleh Penggugat yaitu Tergugat membongkar objek sengketa, maka tindakan Tergugat atas obyek sengketa dimaksud dapat dibenarkan secara hukum, mengingat :

- a. bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.
- b. bahwa gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.
- c. bahwa sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.

Halaman 29 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

Berkaitan dengan hal tersebut maka permohonan untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat haruslah ditolak.

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) dan angka 11 (sebelas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut merupakan Perbuatan

Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata.

a. bahwa terbukti secara hukum permohonan dimaksud benar adanya dan tidak melawan hukum, mengingat atas permohonan dimaksud telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Bahwa sebagaimana asas hukum praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtmatic* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dianggap sah secara prosedur, sah secara substansi dan sah secara kewenangan sebagaimana Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

b. bahwa sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya

Halaman 30 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA,  
Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.

- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengamanan administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan

Berkaitan dengan ketentuan tersebut, maka terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya terhadap gedung/wisma Persebaya yang telah dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1 tidak menyalahi ketentuan.

18. Bahwa Tergugat, menolak dengan tegas dalih gugatan Penggugat pada angka 15 (lima belas) yang memohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa adalah dalih yang bertentangan dengan hukum.

- a. bahwa tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.
- b. bahwa Gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14

Halaman 31 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Dalam Pasal 50 huruf d dinyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa mencermati tuntutan /petitum Penggugat pada angka 2 yang berisi :

*"Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini;"* menunjukkan bahwa petitum tersebut tidak jelas dan tidak tegas dalam hal ini terhadap obyek/barang mana yang dimintakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.

Bahwa menurut praktek hukum acara perdata petitum harus jelas dan tegas artinya apa yang dimintakan harus jelas dan tegas. Bahwa oleh karena petitum tentang sita jaminan yang tidak jelas dan tegas tersebut maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih gugatan Penggugat pada angka 16 (enam belas), karena dalam pelaksanaan *uitvoerbaar bij voorrad* Majelis Hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang telah diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan Provisionil.

Bahwa dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tersebut, tiga poin penting yang diatur:

Halaman 32 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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. Para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta ;
2. Hakim harus mempertimbangkan tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta. Selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) RBG, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah. Juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik. Demikian pula gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
3. Hakim harus mempertimbangkan tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi hal-hal yang patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana ketentuan SEMA No. 3 Tahun 2000 dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan Penggugat tersebut ;

20. Bahwa Tergugat, menolak dengan tegas dalih gugatan Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) yang memohon menjatuhkan putusan provisi ;

Putusan Provisi atau Provisional (Tak Dim) adalah putusan yang diambil segera mendahului putusan akhir tentang pokok perkara, karena adanya alasan-alasan yang mendesak untuk itu. (*Darwan Print, S.H., Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-III, Tahun 2002, hal.202*).

Majelis Hakim harus mempertimbangkan secara seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak

Halaman 33 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas objek sengketa terbukti bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.

Di sisi yang lain, atas obyek sengketa berupa :

- a. tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.
- b. gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.

Apabila putusan Provisi dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka kerugian yang lebih besar ada pada pihak Tergugat, mengingat Tergugat selaku pemilik aset tidak dapat memanfaatkan dan memelihara Barang Milik Daerah dimaksud. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan Penggugat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim untuk memutus :

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 34 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel) ;
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (tidak memiliki Legal Standing) ;
4. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di persidangan tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah memberikan tanggapan dalam Repliknya tertanggal 05 Nopember 2019 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya dan selanjutnya atas replik tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah pula memberikan tanggapan dalam dupliknya tertanggal 12 Nopember 2019, yang pada pokoknya tetap pada dalil sangkalannya, yang untuk mempersingkat uraian putusan, replik dan duplik tersebut dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup antara lain sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 tentang Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, **bertanda bukti P-1 ;**
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-42710.AH.01.01.Tahun 2009 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 31 Agustus 2009 **bertanda bukti P-2 ;**
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, **bertanda bukti P-3 ;**
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0139337, tanggal 11 Maret 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. PERSEBAYA INDONESIA, **bertanda bukti P-4 ;**
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0139328, tanggal 11 Maret 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT PERSEBAYA INDONESIA, **bertanda bukti P-5 ;**
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578042010570003 tanggal 29-06-2012 atas nama H.M. SALEH HANIFAH, **bertanda bukti P-6 ;**
7. Print Out foto peletakkan batu pertama dalam pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam dan Gedung/Wisma Persebaya oleh Ketua Umum Persebaya, **bertanda bukti P-7 ;**

Halaman 36 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

8. Print Out foto peletakkan batu dalam pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam dan Gedung/Wisma Persebaya oleh Ketua Harian Persebaya, **bertanda bukti P-8 ;**
9. Print Out foto pemotongan tumpeng dalam rangka pembangunan Lapangan Persebaya oleh Ketua Umum Persebaya, **bertanda bukti P-9 ;**
10. Print Out foto pembongkaran objek sengketa oleh Pemkot Surabaya, **bertanda bukti P-10 ;**
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 82/PT.PI-VI/2019 tanggal 19 Juni 2019 perihal Pencabutan Surat Nomor 46/PT.PI-III/2019, **bertanda bukti P-11 ;**
12. Copy dari copy Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92-402.5.09/1998 tentang izin Mendirikan Bangunan atas objek sengketa, **bertanda bukti P-12 ;**
13. Copy dari copy Buku Tanah Hak Pakai No. 5 Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemegang Hak PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, **bertanda bukti P-13 ;**
14. Copy dari copy Struk Bukti Pembayaran Telkom atas objek sengketa periode Juli/2012 dan Februari /2013, masing- masing dengan No Pelanggan : 031-5024955, dan Februari/2013, masing-masing dengan No Pelanggan : 031-5024955, Nama Pelanggan : Wisma Persebaya 5354955, **bertanda bukti P-14 ;**
15. Copy dari copy Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Maret 2012, April 2012, Februari 2013 dan Desember 2013, masing-masing dengan IDPEL : 511020005028, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-15 ;**

Halaman 37 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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. Copy dari copy Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Maret 2012, April 2012, Februari 2013 dan Desember 2013, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Persebaya, **bertanda bukti P-16** ;
17. Copy dari copy Struk Pembayaran Tagihan Listrik ats Objek Sengketa BL/TH (Periode) Oktober 2013, November 2013 dan Januari 2014, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Persebaya, **bertanda bukti P-17** ;
18. Copy dari copy Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Januari 2014 dan Juli 2015, masing-masing dengan IDPEL : 511020005028, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-18** ;
19. Copy dari copy Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Oktober 2016 dan November 2016, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-19** ;
20. Copy dari copy Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) April 2017, dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-20** ;
21. Copy dari copy Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Okt18 dan Jul19, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-21** ;
22. Copy dari copy Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Agustus 2019 dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-22** ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli di muka persidangan, yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

### 1. Saksi IMAM RIFAI :

Halaman 38 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merupakan mantan pemain bola Persebaya sejak Tahun 1970 sampai dengan Tahun 1983, yang mana pada saat itu saksi masih berumur 18 Tahun ;
- Bahwa saksi sejak dulu berlatih di lapangan Karang Gayam (obyek sengketa) ;
- Bahwa lapangan sudah ada sebelum saksi aktif bermain bola ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait surat tanah obyek sengketa ;
- Bahwa obyek sengketa digunakan Persebaya sejak dulu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar keliling ;
- Bahwa lapangan digunakan untuk tempat latihan calon pemain Persebaya ;
- Bahwa dahulu Pembina CPM adalah Pak Joko Sutono ;
- Bahwa dahulu banyak pemain bola dari Pemkot ;
- Bahwa pada Tahun 1970 sudah ada pagar tetapi hanya setengah dan belum tinggi ;
- Bahwa dahulu lapangan sudah ada kamar mandi dan kamar ganti ;
- Bahwa pada saat itu Gubernurnya adalah Pak M. Noer ;
- Bahwa sejak Tahun 1983 saksi sudah tidak pernah lagi ke lokasi obyek sengketa ;
- Bahwa sejak Tahun 1970 Persebaya sudah menggunakan obyek sengketa ;
- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat, saksi melihat lapangan sudah berubah, yang mana gawang dan tribun sudah tidak ada lagi ;
- Bahwa saksi mendengar kalau yang membongkar adalah Pemkot Surabaya ;
- Bahwa dahulu obyek sengketa ada bangunan bernama Wisma Persebaya ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Bogen ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Karang Gayam ;

Halaman 39 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

➤ Sebelah Barat : Gelora 10 Nopember ;

➤ Sebelah Timur : Jalan Karang Gayam ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun Mess Persebaya ;
- Bahwa dahulu tribun yang ada di obyek sengketa dibangun semi permanen, namun sekarang sudah dibongkar ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Persebaya meninggalkan lapangan Karang Gayam (obyek sengketa) ;

## 2. Saksi Drs. Ec. TOTOK RISANTONO :

- Bahwa saksi merupakan mantan pemain dan pelatih Persebaya ;
- Bahwa sejak Bulan Agustus 2019, Persebaya tidak boleh masuk ke lapangan obyek sengketa ;
- Bahwa dahulu wisma Persebaya terletak di sebelah Timur lapangan, dan sejak Tahun 1970 sudah ada kamar mandi ;
- Bahwa pada Tahun 1970 ada 30 (tiga puluh) club yang berlatih di lapangan Karang Gayam (obyek sengketa) ;
- Bahwa dahulu ada tribun permanen tetapi saat ini sudah tidak ada dan saksi mengetahui hal tersebut pada saat Pemeriksaan Setempat ;
- Bahwa saksi melihat pembongkaran yang dilakukan oleh Pemkot Surabaya di Lapangan Karang Gayam dan itu dilakukan dalam waktu beberapa hari ;
- Bahwa sekarang lapangan sudah tidak berfungsi lagi ;
- Bahwa sekarang kompetisi dilakukan di Arhanud Sidoarjo ;
- Bahwa tidak pernah ada pengusiran di lapangan obyek sengketa ;
- Bahwa di obyek sengketa terdapat palang bertuliskan "Tanah milik Pemkot" ;
- Bahwa bangunan di lapangan obyek sengketa dibangun oleh Pengurus Persebaya jaman dahulu ;
- Bahwa dahulu Persebaya bukan berbentuk PT ;

Halaman 40 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada sekitar Tahun 1990-an Ketua Umum Persebaya adalah Walikota yaitu Pak Purnomo Kasidi ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Bogen ;
  - Sebelah Selatan : Jalan ;
  - Sebelah Barat : Tembok pembatas ;
  - Sebelah Timur : Tidak mengetahui ;
- Bahwa walikota yaitu Pak Sunarto juga pernah menjadi Ketua Umum Persebaya ;
- Bahwa terakhir kali saksi aktif di Persebaya yaitu pada Tahun 1980 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sumber dana pembangunan wisma ;
- Bahwa dahulu lapangan ada tribun, yang mana kapasitasnya sekitar 3000-an orang ;
- Bahwa dahulu batas-batas dipakai oleh pedagang warung ;
- Bahwa pada Agustus 2019, lapangan sudah tidak digunakan latihan lagi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sumber dana untuk membayar pemain Persebaya ;
- Bahwa pada sekitar 2 (dua) Tahun yang lalu Persebaya berbentuk PT ;
- Bahwa saat ini wisma dijaga oleh Linmas dan Satpol PP ;
- Bahwa pemimpin Persebaya pertama adalah Kolonel Joko Soetopo, lalu Pak Sukoco, lalu Walikota ;
- Bahwa sampai sekarang Persebaya tetap mewakili Surabaya ;
- Bahwa dahulu sebelah PT Persebaya adalah obyek tempat latihan amatir ;
- Bahwa Persebaya memanfaatkan tanah obyek sengketa sejak Tahun 1964 ;
- Bahwa ada 2 (dua) Club bola dibawah naungan Persebaya ;

### 3. Saksi DADIK RISDARIYANTO, SH :

- Bahwa saksi merupakan mantan Pengurus Persebaya ;

Halaman 41 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui uang dari hasil pertandingan dipergunakan untuk membangun wisma di Karang Gayam dan tidak ada dana bantuan dari Pemkot ;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-3, berupa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia Nomor 1 tanggal 27 Februari 2019 ;
- Bahwa peletakkan batu pertama pembangunan wisma menggunakan uang Pengurus Persebaya ;
- Bahwa sekarang Persebaya tidak boleh masuk ke lokasi obyek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal dana pembangunan tetapi yang membangun adalah Persebaya ;
- Bahwa sejak Juli 2019 lapangan dikuasai dan dibongkar oleh Pemkot Surabaya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dibangun wisma Persebaya yang lama ;
- Bahwa pada saat pembangunan wisma Persebaya yang baru ada Walikota Purnomo Kasidi selaku Ketua Umum Persebaya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah dan batas-batas obyek sengketa ;

#### 4. Saksi AGUS SANJAYA :

- Bahwa saksi selaku pegawai administrasi Persebaya ;
- Bahwa pada Mei 2019 Pemkot Surabaya menyampaikan bahwa Wisma diambil alih oleh Pemkot, lalu bangunan di sebelah utara dirobohkan ;
- Bahwa sebelumnya yaitu pada akhir Tahun 2017 pernah ada pertemuan pertama dengan Komisi D, dihadiri oleh Persebaya dan Pemkot Surabaya ;
- Bahwa pada pertemuan kedua, dilakukan di Gedung DPRD, yang dihadiri oleh anggota Dewan, Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 42 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari kedua pertemuan tersebut disepakati kalau Wisma untuk Persebaya ;
- Bahwa Pemkot Surabaya telah membongkar tribun, tembok permanen ;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pembongkaran karena pada saat itu saksi berada disana ;
- Bahwa sejak gedung dibongkar, maka Persebaya tidak bisa menggunakannya lagi ;
- Bahwa atas hal tersebut, Persebaya mengalami kerugian yaitu tidak bisa berlatih ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang membangun tribun ;
- Bahwa Persebaya diusir dari wisma sejak tanggal 15 Mei 2019 dan sejak saat itu wisma kosong ;
- Bahwa sekarang apabila ingin berlatih, maka Persebaya menyewa lapangan di Sidoarjo untuk berlatih ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang membangun wisma Persebaya ;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : ada tembok, tanah kosong lalu Jalan Bogen ;
  - Sebelah Selatan : TPS, Jalan Gayam ;
  - Sebelah Barat : Tembok tanah kosong ;
- Bahwa yang menguasai wisma selama ini hanya Persebaya dan tidak ada pihak lain ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak obyek sengketa ;
- Bahwa ada 2 (dua) kali pertemuan dengan Pemkot Surabaya, kondisi obyek sengketa ada pemasangan plang / plakat ;
- Bahwa obyek sengketa tidak pernah didaftarkan atas nama Persebaya (Penggugat) ;
- Bahwa pembayaran listrik dan air atas nama Persebaya ;

Halaman 43 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 reaksi Bonek, Pengurus dan pemain sangat kecewa terhadap hal ini dan tidak ikhlas apabila lapangan diambil oleh Pemkot Surabaya ;

### 5. Saksi AHMAD :

- Bahwa saksi pernah menjadi wasit Persebaya pada Tahun 1992-2015, kemudian pada Tahun 2016 sampai sekarang saksi menjadi pengurus pertandingan ;
- Bahwa lapangan digunakan untuk latihan internal ;
- Bahwa tribun sudah rusak dan tembok barat sudah habis karena dibongkar oleh Pemkot Surabaya ;
- Bahwa pada Tahun 2019 Persebaya diusir dari wisma dan kemudian wisma dikunci oleh Pemkot Surabaya ;
- Bahwa penggembokan dilakukan oleh Pemkot Surabaya pada saat akan ada pertandingan, dimana para pihak sudah siap akan masuk wisma tetapi tidak bisa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana dana pembangunan wisma ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar Persebaya (Penggugat) menempati obyek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tembok, tanah kosong ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Karang Gayam ;
  - Sebelah Barat : Gelora 10 Nopember ;
  - Sebelah Timur : Jalan Karang Gayam, ;
- Bahwa kerugian yang dialami Persebaya (Penggugat) karena tembok dibongkar yaitu tidak bisa bermain dan harus menyewa tempat lain untuk latihan ;

Halaman 44 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah pemain pada saat pertandingan yaitu pemain harus diatas 6 (enam) pemain, wasit harus ada 4 (empat) orang, pengurus ada 1 (satu) orang ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ijin pemakaian lapangan obyek sengketa ;
- Bahwa reaksi Bonek, pemain, dan pengurus sangat kecewa atas penutupan wisma ;
- Bahwa Persebaya tidak ikhlas kalau lapangan obyek sengketa diambil oleh Pemkot Surabaya ;
- Bahwa Persebaya tidak akan membiarkan lapangan terlantar dan akan tetap dirawat ;
- Bahwa Persebaya mempunyai daftar visi pertandingan dan membutuhkan lapangan tersebut ;

## 6. Ahli Dr. URIP SANTOSO., SH., MH.

- Bahwa Ahli merupakan Ahli bidang Agraria ;
- Bahwa hukum agraria di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya ;
- Bahwa hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA diantaranya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, dll ;
- Bahwa Hak Pakai bisa diterbitkan di atas tanah negara, di atas tanah Hak pengelolaan (HPL), atau di atas tanah hak milik
- Bahwa permohonan penerbitan Hak Pakai atas tanah negara harus diajukan ke BPN melalui Kantor Pertanahan dengan dilengkapi persyaratan, kemudian BPN melakukan pengukuran, apabila permohonan dikabulkan maka diterbitkan surat keputusan, dan Kantor Pertanahan mencatat dalam buku tanah dan menerbitkan Sertifikat ;
- Bahwa syarat-syarat diterbitkannya hak pakai diantaranya :
  1. Pemohon menguasai secara fisik atau yuridis ;
  2. Penguasaan secara fisik selama 20 tahun dengan itikad baik dan tidak ada keberatan dari pihak lain ;
  3. Persyaratan lainnya diatur dalam Permendagri No. 5 Tahun 1973 ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tidak dapat digugat oleh pihak lain dengan syarat sebagai berikut :

Halaman 45 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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. Diperoleh secara sah ;
  2. Diperoleh dengan itikad baik ;
  3. Tidak ada yang menggugat sertifikat ke pengadilan atau mengajukan keberatan ke NPN sejak 5 tahun penerbitan sertifikat ;
  4. dikuasai secara nyata oleh pemohon ;
- Bahwa gugatan untuk menyatakan tidak sah suatu sertifikat diajukan ke Pengadilan Negeri, sedangkan gugatan untuk membatalkan suatu Sertifikat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;
  - Bahwa Sertifikat masih sah selama belum dibatalkan oleh pejabat yang menerbitkan ;
  - Bahwa Sertifikat yang telah memenuhi ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sifatnya mutlak ;
  - Bahwa orang yang memakai tanah orang lain harus seizin pemiliknya ;
  - Bahwa pemilik bisa meminta orang lain yang tanpa hak menguasai tanah miliknya untuk mengosongkan tanah itu ;
  - Bahwa prioritas untuk mengajukan permohonan hak ada pada orang yang menguasai secara fisik apabila tidak ada surat-suratnya ;
  - Bahwa Ahli tidak mengetahui pendaftaran hak atas tanah secara deklaratif dan secara konstitutif ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari seluas 49.400 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, **bertanda bukti T-1** ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 14 April 1998 beserta lampirannya, **bertanda bukti T-2** ;
3. Copy Print Out dilegalisir Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya (Data Tanah) nomor register : 12345678-0000-19844-1, **bertanda bukti T-3** ;

Halaman 46 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

4. Copy Print Out Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya (Data gedung dan Bangunan) nomor register : INV-2017-375.1-1 **bertanda bukti T-4 ;**
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/196/436.1.2/2019 tentang Penetapan Status Penggunaan Barang Milik / Dikuasai Pemerintah Kota Surabaya Berupa Sebagian Tanah Yang Terletak Di Jalan Karanggayam Nomor 1 Kelurahan Tambaksari Kecamatan Tambaksari Pada Dinas Kepemudaan dan Olahraga, **bertanda bukti T-5 ;**
6. Print Out foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (1), **bertanda bukti T-6 ;**
7. Print Out foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (2), **bertanda bukti T-7 ;**
8. Print Out foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (3), **bertanda bukti T-8 ;**
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Resume Rapat tanggal 26 Maret 2019, **bertanda bukti T-9 ;**
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat dari PT. Persebaya Indonesia kepada Pemerintah Kota Surabaya No. 46/PT.PI-III/2019 tanggal 27 Maret 2019 perihal Pengajuan Hubungan Hukum, **bertanda bukti T-10 ;**
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya peta Aset Pemerintah Kota Surabaya yang berasal dari Eigendom, **bertanda bukti T-11 ;**
12. Copy dari copy Eigendom Verponding No. 3526 atas nama De Gemeente Soerabaja, **bertanda bukti T-12 ;**

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli di muka persidangan, yang dibawah sumpah memberikan pendapat berikut :

1. Ahli Dr. AGUS SEKARMADJI, SH., MHum :

Halaman 47 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli merupakan Ahli bidang Pertanahan ;
- Bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur tentang pengumpulan, penelitian, pemeliharaan data fisik dan yuridis sampai penerbitan peta dan daftar hak atas tanah ;
- Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara konstitutif adalah pendaftaran tanah yang melahirkan hak, dengan kata lain haknya baru terbit ketika tercatat di buku tanah ;
- Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara deklaratif adalah pendaftaran tanah yang sudah ada hak sebelumnya, misalnya tanah bekas hak barat atau bekas hak adat ;
- Bahwa tanah negara bebas adalah tanah yang tidak dilekati hak apapun ;
- Bahwa menggunakan tanah negara maupun tanah hak orang lain harus dengan seizin pemilik, apabila dilakukan tanpa izin maka melanggar UU No. 51 Prp Tahun 1960 terkait penyerobotan tanah ;
- Bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan tanah negara atau tanah orang lain ;
- Bahwa hak pakai atas tanah negara peruntukannya adalah sebagaimana tercantum dalam sertifikat ;
- Bahwa hak pakai atas tanah orang lain peruntukannya sesuai perjanjian antara pemegang hak pakai dengan pemegang HPL atau pemegang hak milik ;
- Bahwa hak pakai atas tanah negara lahir saat terbitnya sertifikat ;
- Bahwa yang dimaksud pengajuan hak atas dasar penguasaan adalah diajukan dengan dasar bukti penguasaan, bukan semata-mata penguasaan fisik ;
- Bahwa untuk mengajukan hak atas tanah negara dengan dasar penguasaan harus dibuktikan dasar penguasaannya terlebih dahulu misalnya adanya akta pelepasan hak ke Negara
- Bahwa dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang pembentukan kota-kota besar disebutkan bahwa barang bergerak maupun tidak bergerak dari pemerintahan kota sebelumnya menjadi aset pemerintah kota saat ini ;
- Bahwa pengelolaan aset mengacu pada PP Nomor 27 Tahun 2004 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah ;

Halaman 48 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa prioritas pengajuan hak atas tanah negara diberikan kepada pihak yang bisa menunjukkan dasar penguasaan
- Bahwa yang dimaksud dengan itikad baik adalah salah satunya adalah tidak bertentangan dengan undang-undang ;
- Bahwa syarat permohonan hak atas tanah negara berdasarkan Permendagri

Nomor 9 tahun 1999 adalah :

1. Identitas subyek/pemohon hak ;
2. Keterangan tentang tanah/obyek yang dimohonkan ;
3. Riwayat tanah atau dasar penguasaan oleh pemohon ;
4. Rencana peruntukan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari **Jum'at tanggal 13 Desember 2019** yang untuk selengkapnyanya menunjuk pada berita acara pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 23 Januari 2020, selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai mana tersebut di atas;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut oleh Tergugat telah mengajukan eksepsi tertanggal 13 September 2019 dan oleh Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 26 Desember 2019 tentang dalil eksepsi yang mempermasalahkan tentang kompetensi absolut yang pada pokoknya majelis hakim menolak eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut dan menyatakan

Halaman 49 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Surabaya berwenang mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi selanjutnya dari Tergugat adalah Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat untuk menyatakan gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur adalah karena Penggugat dalam menyebutkan tentang Objek sengketa sebagai berikut : “ *Penggugat mempunyai asset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di kelurahan tambaksari, Kecamatan tambaksari, Kota Surabaya...dst berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya karangganyam, gedung wisma Persebaya lama dan juga gedung/wisma Persebaya baru yang selanjutnya dalam dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa*” namun dalam uraian surat gugatan yang lain dalam uraian posita angka 4, angka 5 dan angka 6 yang pada pokoknya menyatakan menyinggung objek sengketa tersebut berupa tanah Lapang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut di atas oleh Penggugat telah menyangkal dengan tegas karena Tergugat tidak memahami surat gugatan Penggugat dan hanya mengambil sepotong-potong dalil posita gugatan dan tidak memaknai secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak dihubungkan dengan dalil eksepsi yang mengatakan gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas, maka oleh karena dalam surat gugatannya Penggugat telah secara nyata mempermasalahkan tentang kepemilikan dari Lapangan Sepak bola berikut sarana dan prasarannya berupa gedung/ wisma dan asset pendukung berupa Tribun dan kamar ganti dari pemain sepakbola, maka telah pasti objek yang disengketakan termasuk Lapangannya untuk bermain sepakbola;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pokok posita surat gugatan, karena secara tanpa sepengetahuan/ tanpa seizin dari Penggugat, lapangan sepakbola

Halaman 50 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berikut fasilitas nya telah diambil alih oleh Tergugat dan juga telah terbit sertifikat hak pakai atas nama Tergugat, maka telah tepat jika Penggugat menggugat Tergugat dengan atas dasar perbuatan melawan hukum, namun apakah Penggugat mampu membuktikan tentang ada atau tidaknya Perbuatan tersebut, maka hal itu tergantung kepada bukti-bukti yang di ajukan oleh pihak Penggugat ke muka Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut majelis hakim dalil eksepsi tentang surat gugatan yang kabur dan tidak jelas harus dinyatakan tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dalil lain yang dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur yaitu karena posita gugatan penggugat saling tumpah tindih karena menurut Tergugat gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan bangunan, bukan Perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa tentang dalil eksepsi tersebut di atas, maka menurut majelis tentang masalah apa saja yang hendak dijadikan sebagai dasar untuk menggugat seseorang/ badan hukum ke muka persidangan, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi domain dari Penggugat, tergantung masalah apa yang timbul diantara mereka yang dipandang telah merugikan bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka menurut majelis, dalil eksepsi dari Tergugat yang menyatakan gugatan kabur adalah tidak beralasan hukum yang sah;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi berikutnya dari tergugat adalah bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (tidak memiliki Legal standing)

Menimbang, bahwa dalil yang dijadikan oleh tergugat sebagai dasar untuk menyatakan Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (tidak memiliki Legal standing) adalah berdasarkan akta Pendirian PT Persebaya Nomor 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat di hadapan notaris Justiana yang mana dalam akte tersebut tidak

Halaman 51 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

tertera nama H.M. Saleh Hanifah selaku Direksi yang berwenang mengajukan gugatan ke pengadilan mewakili Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat tersebut, maka telah disangkal oleh Penggugat dengan mendasarkan bahwa didalam akte perubahan yang terakhir dari PT Surabaya Indonesia nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang berita acara rapat umum Pemegang saham Luar biasa yang dibuat oleh Notaris Sutan Rachman Saleh, maka nama dari H.M. Saleh Hanifah adalah selaku Direktur Perseroan, sehingga dengan demikian dalil eksepsi Tergugat telah terbantahkan karena H.M. Saleh Hanifah menjabat selaku Direktur Perseroan vide bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka telah nyata bahwa dalil eksepsi tentang legal standing Penggugat dalam mengajukan surat gugatan a quo telah mampu dibuktikan sebaliknya oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi selanjutnya dari pihak Tergugat adalah tentang gugatan Penggugat yang telah kadaluarsa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan : *" dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" ;*

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat telah Kadaluarsa tersebut di atas , telah disangkal oleh Penggugat dengan dalil bahwa ketentuan kadaluarsa tersebut dimaknai oleh Tergugat tidak

Halaman 52 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

secara utuh, karena terdapat kalimat lainnya yaitu : yang harus memenuhi hukum oleh yang memperoleh tanah tersebut harus dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya;

Menimbang, bahwa apakah penerbitan sertifikat Hak pakai atas nama Tergugat, maka akan dibuktikan pada saat pembuktian, sehingga oleh karena itu apakah gugatan Penggugat termasuk sebagai gugatan yang kadaluarsa atau tidak, maka akan dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara apakah telah terdapat itikad baik dalam penerbitan sertifikat hak pakai, akan di nilai dalam pokok pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dalil eksepsi tentang Kadaluarsa akan dinilai dalam pokok perkara dan oleh karena itu dalil eksepsi tentang kadaluarsa harus dinyatakan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil eksepsi dari Tergugat telah dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah, maka haruslah dinyatakan bahwa eksepsi dari Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat, dahulu bernama Persatuan Sepak Bola Surabaya atau disebut dengan PERSEBAYA, yang menaungi beberapa klub sepak bola di Surabaya, Jawa Timur;
2. Bahwa seiring dengan perkembangan jaman serta tuntutan peraturan FIFA dan Persatuan Sepak Bola Seluruh Indonesia (PSSI) sebagaimana FIFA Regulations Club Licensing tahun 2004, yang mewajibkan Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah menjadi badan hukum, maka Persatuan Sepak Bola

Halaman 53 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 atau PERSEBAYA berubah nama menjadi PT. PERSEBAYA

INDONESIA ;

3. Bahwa Penggugat juga mempunyai aset berupa Lapangan sepakbola serta

bangunan penunjang di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari,

Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;
- berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma

Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya

dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa ;

4. Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang

sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan oleh

klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub

anggota Persebaya ;

5. Bahwa pada awalnya objek sengketa tersebut hanya berupa tanah lapang saja,

kemudian pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun

Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas

setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan

fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma

Persebaya lama) yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya

masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat) ;

Selain itu, pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/ wisma di

sebelah Barat gedung/ wisma Persebaya. Pembangunan gedung/ wisma tersebut

juga hasil dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus (Penggugat) ;

6. Bahwa walaupun objek sengketa adalah tanah negara bebas yang berada dalam

penguasaan Penggugat sejak tahun 1967, namun ternyata pada tahun 1995,

secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak kepada turut

Tergugat atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang

diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari

termasuk objek sengketa. Selanjutnya terhadap permohonan tersebut Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 31 Agustus 1994, No. 225/HP/35/1994, dimana objek sengketa masuk/ menjadi bagian dari bidang tanah dalam sertipikat tersebut;

7. Bahwa selanjutnya, Tergugat melalui dinas (struktur) di bawahnya yakni Dinas Pengawasan Bangunan Daerah, pada tanggal 14 April 1998 menerbitkan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor: 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, dengan menyatakan bahwa pemegang izin (IMB) nya adalah Tergugat, bukan Penggugat ;
8. Bahwa yang lebih parahnya lagi, terhadap bangunan objek sengketa yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat), telah dibongkar oleh Tergugat mulai tanggal 2 Juli 2019;
9. Bahwa perbuatan Tergugat berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut merupakan perbuatan yang tidak benar serta melanggar hukum, karena :
  - Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, bukan oleh Tergugat;
  - Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
  - Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru dibangun dengan

Halaman 55 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.

- Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat. Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :  
"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"

10. Bahwa karena objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967 serta Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan Gedung/wisma Persebaya baru dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya di atas tanah negara bebas, bukan dibangun oleh Tergugat, maka haruslah Penggugat dinyatakan :

- Sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 \text{ M}^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari,

Surabaya;

yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam,

Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru;

- Sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin

Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam,

Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru;

11. Bahwa oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas  $49.400 \text{ M}^2$  (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat, sepanjang mengenai objek sengketa didasarkan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka menurut hukum haruslah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang membongkar objek sengketa tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka haruslah Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Penggugat telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam Petitum Gugatannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat, 5 (lima) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih – dalih gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan tertulis kebenarannya oleh Tergugat dalam dalil jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar

Halaman 57 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

- Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1 ;
3. Bahwa terhadap gedung/wisma

Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1 ;

Lebih lanjut dapat dijelaskan di sini kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengamanan administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan ;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dalam gugatannya yang menyatakan :

*"Bahwa disamping Berbadan Hukum Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

Halaman 58 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa".*

Bahwa Penggugat dalam hal ini mewakili PT. PERSEBAYA INDONESIA yang dibentuk berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, modal dasar perseroan berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), terbagi atas 1.000 (seribu) saham. masing-masing saham bernilai nominal Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 50% (lima puluh persen) atau sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada akhir akta ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, modal dasar perseroan sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) disetor penuh dengan uang tunai oleh para pendiri dengan rincian :

1. Tuan Haji SALEH ISMAIL MUKADAR sejumlah 275 (dua ratus tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Halaman 59 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tuan CHALID BIN ABDUL GAWI GARAMAH sejumlah 125 (seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Koperasi SURYA ABADI-SURABAYA sejumlah 100 (seratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Sehingga seluruhnya berjumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) dalam gugatannya yang menyatakan :

*"Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat ....."*

6. Faktanya tanah dimaksud telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 60 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 5 (empat) dan angka 10 (sepuluh) dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama), begitu juga pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/wisma di sebelah Barat gedung/wisma Persebaya yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat), sehingga Penggugat adalah :
- a. sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 M^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
  - b. sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru.

Bahwa apabila benar dalih Penggugat tersebut di atas, maka sudah seharusnya bangunan lapangan sepak bola dan bangunan gedung dimaksud masuk di dalam modal dasar PT. Persebaya Indonesia. Akan tetapi sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 61 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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)



8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat, sehingga menurut hukum :*

- a. *haruslah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*
- b. *oleh karena terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat, maka haruslah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 8 (delapan) dan angka 14 (empat belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *perbuatan Tergugat yang membongkar objek sengketa haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian ;*

Bahwa apabila memang benar apa yang didalihkan oleh Penggugat yaitu Tergugat membongkar objek sengketa, maka tindakan Tergugat atas obyek sengketa dimaksud dapat dibenarkan secara hukum, mengingat :

- a. *bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

b. bahwa gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.

c. bahwa sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.

Berkaitan dengan hal tersebut maka permohonan untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok-pokok jawaban Tergugat tersebut maka Tergugat telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum jawabannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya maka Tergugat telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat dan 1 (satu) orang ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebaliknya Tergugatlah yang berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Halaman 63 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Akta Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 tentang Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut ternyata bahwa Penggugat dalam komposisi kepengurusan pada PT Persebaya Indonesia adalah sebagai Direktur Amatir;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan apakah Direktur Amatir memiliki *legal standy* mengajukan gugatan dalam perkara a quo ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ditentukan bahwa Direksi berhak mewakili perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak-pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan..... dst;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 menentukan bahwa perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari beberapa direksi dan beberapa anggota direksi;

Menimbang, bahwa oleh karena Pasal 11 menentukan bahwa perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari beberapa direksi dan Pasal 12 tidak

Halaman 64 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

memberikan batasan direksi mana saja yang boleh mewakili perseroan maka dengan sendirinya secara *ex officio* para direksi atau salah satu direksi berhak berhak mewakili perseroan di persidangan termasuk Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat yang berkaitan dengan legal standy tersebut telah terjawab sebagaimana dipertimbangkan diatas ehingag eksepsi yang berkaitan dengan legal standy tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Penggugat berkualitas secara hukum mewakili PT Persebaya Indonesia dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-42710.AH.01.01.Tahun 2009 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 31 Agustus 2009, dimana dari bukti tersebut ternyata bahwa PT Persebaya Indonesia telah disahkan badan hukumnya oleh Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah Akta Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, dimana dari bukti tersebut ternyata kedudukan H. Saleh Ismail yang semula sebagai Komisaris Utama telah menjadi Direktur Aamahir;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0139337, tanggal 11 Maret 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Persebaya Indonesia, dimana bukti tersebut sebagai tindak lanjut Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Persebaya Indonesia ;

Halaman 65 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 bukti P-5 adalah Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0139328, tanggal 11 Maret 2019, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Persebaya Indonesia

Menimbang, bahwa bukti P-6 adalah Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578042010570003 tanggal 29-06-2012 atas nama H.M. SALEH HANIFAH;

Menimbang, bahwa bukti P-7, P-8, P-9 dan P-10 masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Foto peletakkan batu pertama dalam pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam dan Gedung/Wisma Persebaya oleh Ketua Umum Persebaya;
2. Foto peletakkan batu dalam pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam dan Gedung/Wisma Persebaya oleh Ketua Harian Persebaya;
3. Foto pemotongan tumpeng dalam rangka pembangunan Lapangan Persebaya oleh Ketua Umum Persebaya;
4. Foto pembongkaran objek sengketa oleh Pemkot Surabaya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan sejarah pembangunan pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam dan Gedung/Wisma Persebaya dan juga foto pembongkaran sarana yang telah dibangun oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-11 adalah Surat Nomor : 82/PT.PI-VI/2019 tanggal 19 Juni 2019 perihal Pencabutan Surat Nomor 46/PT.PI-III/2019, dimana dari bukti ini membuktikan bahwa pihak Persebaya telah mencabut suratnya terdahulu;

Menimbang, bahwa bukti P-12 adalah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92-402.5.09/1998 tentang izin Mendirikan Bangunan atas objek sengketa dimana dalam penjelasan peruntukan adalah pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri guna asrama Persebaya Surabaya Jl. Karang Gayam No.1 Surabaya;

Halaman 66 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 dari redaksi Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92-402.5.09/1998 dimana dalam penjelasan peruntukan adalah pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri guna asrama persebaya surabaya Jl. Karang Gayam No.1 Surabaya, dimana berdasarkan kata-kata pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri maka mengandung makna bahwa bangunannya sudah ada sebelumnya dan surat tersebut merupakan kelengkapan administrasi belaka karena seyogianya bangunan milik Persebaya sudah berdiri terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti P-13 adalah Buku Tanah Hak Pakai No. 5 Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemegang Hak PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut ternyata bahwa obyek yang dikuasai oleh Penggugat telah dibuat Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 atas nama Pemegang Hak PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA, dimana pada blanko Sertifikat tertulis tentang lamanya hak berlaku terdapat renfoi SELAMA DIPERGUNAKAN UNTUK LAPANGAN SEPAK BOLA DAN GEDUNG PERTEMUAN;

Menimbang, bahwa bukti P-14 sampai dengan bukti P-22 masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Struk Bukti Pembayaran Telkom atas objek sengketa periode Juli/2012 dan Februari /2013, masing- masing dengan No Pelanggan : 031-5024955, dan Februari/2013, masing-masing dengan No Pelanggan : 031-5024955, Nama Pelanggan : Wisma Persebaya 5354955, **bertanda bukti P-14 ;**

Halaman 67 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

2. Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Maret 2012, April 2012, Februari 2013 dan Desember 2013, masing-masing dengan IDPEL : 511020005028, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-15 ;**
3. Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Maret 2012, April 2012, Februari 2013 dan Desember 2013, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Persebaya, **bertanda bukti P-16 ;**
4. Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Oktober 2013, November 2013 dan Januari 2014, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Persebaya, **bertanda bukti P-17 ;**
5. Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Januari 2014 dan Juli 2015, masing-masing dengan IDPEL : 511020005028, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-18 ;**
6. Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Oktober 2016 dan November 2016, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-19 ;**
7. Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) April 2017, dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-20 ;**
8. Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Okt18 dan Jul19, masing-masing dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-21 ;**
9. Struk Pembayaran tagihan Listrik atas Objek Sengketa BL/TH (Periode) Agustus 2019 dengan IDPEL : 511020093654, Nama : Gedung Persebaya, **bertanda bukti P-22 ;**

Halaman 68 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 dari bukti-bukti tersebut ternyata selain fasilitas lapangan sepak bola dan bangunan pendukungnya dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat sejak tahun 1967 sesuai dalil Penggugat, juga semua pembayaran telepon dan listrik juga dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari 5 (lima orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat semua menjelaskan bahwa pada pokoknya bahwa mereka mengetahui bahwa obyek sengketa adalah milik Persibaya yang telah dikuasai sejak tahun enam puluhan dan secara terus menerus dimanfaatkan guna pengembangan olahraga persepakbolaan di Surabaya dan juga fasilitas berupa Tribun dan ruang ganti yang sudah dibangun telah dibongkar oleh Tergugat kemudian Penggugat telah diusir keluar untuk meninggalkan obyek sengketa dimaksud ;

Menimbang, bahwa para saksi-saksi juga menjelaskan peran masing-masing baik sebagai pemain dan sebagai wasit maupun petugas administrasi menjelaskan bahwa :

Saksi Imam Rifai.

- Bahwa saksi Imam Rifai merupakan mantan pemain bola Persebaya sejak Tahun 1970 sampai dengan Tahun 1983, yang mana pada saat itu saksi masih berumur 18 Tahun ;
- Bahwa saksi sejak dulu berlatih di lapangan Karang Gayam (obyek sengketa) ;
- Bahwa lapangan digunakan untuk tempat latihan calon pemain Persebaya ;

Saksi Drs Ec. Totok Rianto

- Bahwa sejak Tahun 1970 Persebaya sudah menggunakan obyek sengketa ;
- Bahwa dahulu wisma Persebaya terletak di sebelah Timur lapangan, dan sejak Tahun 1970 sudah ada kamar mandi ;
- Bahwa pada Tahun 1970 ada 30 (tiga puluh) club yang berlatih di lapangan Karang Gayam (obyek sengketa) ;

Halaman 69 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

Saksi Dodik Risdiyanto SH

- Bahwa saksi melihat pembongkaran yang dilakukan oleh Pemkot Surabaya di Lapangan Karang Gayam dan itu dilakukan dalam waktu beberapa hari ;
- Bahwa peletakkan batu pertama pembangunan wisma menggunakan uang Pengurus Persebaya ;
- Bahwa sekarang Persebaya tidak boleh masuk ke lokasi obyek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal dana pembangunan tetapi yang membangun adalah Persebaya ;

Saksi Agus Sanjaya

- Bahwa pada Mei 2019 Pemkot Surabaya menyampaikan bahwa Wisma diambil alih oleh Pemkot, lalu bangunan di sebelah utara dirobohkan ;
- Bahwa sebelumnya yaitu pada akhir Tahun 2017 pernah ada pertemuan pertama dengan Komisi D, dihadiri oleh Persebaya dan Pemkot Surabaya ;
- Bahwa pada pertemuan kedua, dilakukan di Gedung DPRD, yang dihadiri oleh anggota Dewan, Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa sejak gedung dibongkar, maka Persebaya tidak bisa menggunakannya lagi ;
- Bahwa Persebaya diusir dari wisma sejak tanggal 15 Mei 2019 dan sejak saat itu wisma kosong ;
- Bahwa saksi pernah menjadi wasit Persebaya pada Tahun 1992-2015, kemudian pada Tahun 2016 sampai sekarang saksi menjadi pengurus pertandingan ;
- Bahwa pada Tahun 2019 Persebaya diusir dari wisma dan kemudian wisma dikunci oleh Pemkot Surabaya ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti Penggugat bersesuaian dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Halaman 70 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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 berdasarkan pengamatan Majelis Hakim pada saat melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, maka telah nyata bahwa pada dinding gedung wisma terdapat Prasasti yang bertuliskan Persebaya Persebaya dan juga atribut-atribut yang terpajang di gedung tersebut menggambarkan bahwa sebelumnya gedung tersebut dikuasai oleh Persebaya Surabaya (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dapat membuktikan sebaliknya ataukah tidak;

Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari seluas 49.400 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut ternyata bahwa ada 2 (dua) obyek lokasi yang masuk dalam Sertifikat dimaksud yaitu Stadion Tambaksari milik Pemerintah Kota Surabaya dan Lapangan sepak bola milik Persebaya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ternyata bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 atas nama Pemegang Hak PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA, dimana pada blanko Sertifikat tertulis tentang lamanya hak berlaku yang terdapat renfoi SELAMA DIPERGUNAKAN UNTUK LAPANGAN SEPAK BOLA DAN GEDUNG PERTEMUAN;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama bukti T-1 tersebut ternyata ada akupasi obyek yang telah dikuasai oleh Persebaya sejak tahun 1960-an dengan obyek yang dikuasai oleh Pemerintah Kota (stadion Tambaksari) yang letaknya berbatasan langsung dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat ketika melakukan pengukuran atas objek milik Pemerintah Kota (lokasi stadion tambaksari) telah mengakupasi obyek yang dikuasai oleh Persebaya dan tidak ada persetujuan dari pihak yang menguasainya karena seolah-olah saat pengajuan proses Hak kepada Turut Tergugat, pihak Tergugat telah menguasai objek sengketa, namun dalam kenyataannya pada saat

Halaman 71 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

proses pengajuan Hak oleh Tergugat, senyatanya objek sengketa masih dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Persebaya telah menguasai, memanfaatkan dan mengelolanya sebagai sarana pembinaan generasi muda di bidang olahraga sepakbolaan tanah air di Surabaya dan hal itu telah diketahui secara umum sebagai *novum notoir evidence* dan tidak ada club lain yang aktif menggunakan/menguasai di atas lokasi obyek tersebut, maka pencatatan lamanya hak berlaku selama DIGUNAKAN UNTUK LAPANGAN SEPAK BOLA DAN GEDUNG PERTEMUAN khusus terhadap obyek yang dikuasai oleh Persebaya secara tidak terputus sejak tahun 1967, maka hal itu telah membatasi pihak penguasa in casu Tergugat mengalihkan fungsi bahkan mengambilnya dari Persebaya karena berdasarkan historis, Persebaya telah menguasai secara tidak terputus dan berkelanjutan;

Menimbang, bahwa prinsip-prinsip hukum yang telah diterima bahwa penguasaan secara tidak terputus oleh suatu pihak dengan iktikad baik dan digunakan untuk kepentingan umum harus mendapat perlindungan hukum, karena penguasaan tersebut secara terang-terangan dalam waktu yang melebihi 20 tahun terus menerus;

Menimbang, bahwa tentang prinsip-prinsip hukum penguasaan secara tidak terputus diakui sebagai pihak yang berhak dapat diketahui dari putusan perkara sengketa "PULAU SIPADAN DAN LIGITAN" antara Pemerintah Indonesia dan Pemerinath Malaysia dimana Pengadilan Internasional di Den Hag Belanda mengakui penguasaan secara tidak terputus oleh Pihak Pemerintah Malaysia atas pulau Sipadan dan Ligitan sebagai pihak yang berhak telah diterima sebagai azas hukum baru dalam sistem hukum masyarakat beradab secara Internasional;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah menguasai secara itikad baik karena sebelum Penggugat menguasaai lokasi tersebut, maka tidak ada pihak lain

Halaman 72 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

yang menguasainya sebelumnya dan pihak Tergugat juga tidak mampu membuktikan bahwa telah lebih dulu menguasai objek sengketa untuk kepentingan fasilitas Pemerintahan Kota Surabaya;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat adalah untuk kepentingan masyarakat Surabaya dibidang pengembangan sepakbola, maka sepatutnya eksistensi dari Penggugat didukung oleh penguasa setempat in casu Tergugat, karena setiap lapisan masyarakat ataupun badan hukum memiliki hak yang sama untuk mengembangkan diri di bidangnya masing-masing demi kemajuan bangsa in casu kemajuan persepakbolaan di tanah air ;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 14 April 1998 beserta lampirannya;

Menimbang, bahwa bukti ini juga telah diajukan oleh Penggugat yang ditandai dengan P-12 dimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa dari redaksi Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92-402.5.09/1998 dimana dalam penjelasan peruntukan adalah pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri guna asrama persibaya surabaya Jl. Karang Gayam No.1 Surabaya, dimana berdasarkan kata-kata pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri berarti bangunannya sudah ada sebelumnya dan surat tersebut merupakan kelengkapan administrasi belaka karena seyogianya bangunan milik Persibaya sudah berdiri terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya (Data Tanah) nomor register : 12345678-0000-19844-1;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut ternyata bahwa dari uraian jenis barang adalah Tanah Lapangan Sepak Bola Stadion Gelora Sepuluh Nopember

Halaman 73 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

Jl. Tambaksari Kelurahan Tambaksari Kecamatan Tambaksari, padahal antara Tanah Lapangan Sepak Bola Stadion Gelora Sepuluh Nopember dengan Lapangan Sepak Bola Persibaya adalah dua bidang tanah yang berbeda;

Menimbang, bahwa dari keterangan bukti P-3 tersebut tertulis Sebagian Luas (16.620,79 M2) terbit status Pengguna SK No.188.45/196/436.1.2/2019 tanggal 14 Agustus 2019 namun tidak diketahui maksud dari keterangan dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti T-4 adalah Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya (Data gedung dan Bangunan) nomor register : INV-2017-375.1-1;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut ternyata obyek Persebaya telah didaftarkan sebagai milik Tergugat;

Menimbang, bahwa pada bukti tersebut tertulis **Penguasaan : SENDIRI**, padahal secara faktual dan berdasarkan novum notoir, obyek tersebut telah dikuasai secara tidak terputus oleh pihak Persibaya, sehingga keterangan yang dimasukkan dalam bukti tersebut adalah tidak valid atau mengandung ketidak benaran karena pada bukti tersebut tertulis SIMBADA 2018 INFO BARANG, dimana pada saat itu pihak Persibaya masih menguasai secara riil obyek dimaksud sehingga klaim penguasaan sendiri oleh pihak Tergugat mengandung penyesatan informasi/keterangan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa bukti T-5 adalah Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/196/436.1.2/2019 tentang Penetapan Status Penggunaan Barang Milik / Dikuasai Pemerintah Kota Surabaya Berupa Sebagian Tanah Yang Terletak Di Jalan Karanggayam Nomor 1 Kelurahan Tambaksari Kecamatan Tambaksari Pada Dinas Kepemudaan dan Olahraga;

Menimbang, bahwa bukti T-5 merupakan bukti upaya Tergugat untuk mengambil alih obyek sengketa dengan menggunakan kewenangan tanpa memperhatikan sejarah penguasaan, pemanfaatan dan pengelolaan obyek sengketa

Halaman 74 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

oleh pihak Penggugat dan bukti T-5 ini seolah-olah mengeliminasi wewenang lembaga peradilan terhadap sengketa hak yang tidak dikenal dalam sistem perundang-undangan nasional;

Menimbang, bahwa bukti T-6 sampai dengan T-8 masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (1);
2. Foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (2);
3. Foto Lokasi Batas Utara Lapangan Karanggayam (3);

Menimbang, bahwa bukti T-9 adalah Resume Rapat tanggal 26 Maret 2019, bukti T-10 adalah Surat dari PT. Persebaya Indonesia kepada Pemerintah Kota Surabaya No. 46/PT.PI-III/2019 tanggal 27 Maret 2019 perihal Pengajuan Hubungan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut oleh Penggugat telah mencabutnya sesuai bukti P-11 adalah Surat Nomor : 82/PT.PI-VI/2019 tanggal 19 Juni 2019 perihal Pencabutan Surat Nomor 46/PT.PI-III/2019, dimana dari bukti ini membuktikan bahwa pihak Persebaya telah mencabut suratnya terdahulu;

Menimbang, bahwa bukti T-11 Peta Aset Pemerintah Kota Surabaya yang berasal dari Eigendom;

Menimbang, bahwa bukti ini tidak memiliki validasi data yang akurat karena tidak mencantumkan tahun pembuatan dan pejabat yang membuatnya namun oleh Pihak Tergugat menamakan Peta Aset Pemerintah Kota Surabaya yang berasal dari Eigendom, padahal setiap *eigendom verponding* mempunyai gambar situasi (GS) sendiri-sendiri yang disebut sebagai *meetbrief* namun dalam perkara a quo tidak diajukan *meetbrief* atas eigendom yang dimaksudkan oleh tergugat tersebut sehingga tidak dapat diketahui penggunaannya terdahulu untuk apa dan oleh instansi apa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena berdasarkan Bukti T-11 (*eigendom verponding*) tersebut tidak ada data pendukung serta saksi yang mampu menjelaskan, maka pihak Tergugat tidak mampu membuktikan bahwa tanah objek sengketa pernah dikuasai oleh Pemerintah di zaman dahulu sebelum dikuasai oleh Penggugat, maka sepatutnya proses persertifikatan tanah objek sengketa oleh Tergugat kepada Turut Tergugat tidak dapat mengabaikan keberadaan dari pihak yang telah menguasai secara terus menerus in casu Penggugat pada saat proses pengajuan hak tersebut di ajukan;

Menimbang, bahwa bukti T-12 adalah Eigendom Verponding No. 3526 atas nama De Gemeente Soerabaja;

Menimbang, bahwa *Eigendom Verponding* nomor 3526 atas nama *De Gemeente Soerabaja* tidak didukung dengan surat ukur ( *meetbrief* ) untuk mengetahui posisi dan letak obyek dimaksud sehingga *Eigendom Verponding* nomor 3526 tidak dapat dijadikan sebagai pedoman untuk membuktikan obyek sengketa sebagai asset Pemerintahan sejak dahulu kala;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut menurut Majelis Hakim Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya tentang eksistensi Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil-dalil Tergugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa telah mampu dibuktikan oleh pihak Penggugat tentang penguasaan secara terus menerus atas objek sengketa dan juga telah nyata bahwa terhadap Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka penguasaan yang dilakukan

Halaman 76 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

oleh Tergugat atas objek sengketa dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum mana saja yang beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 beralasan untuk dikabulkan, demikian halnya dengan petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang memintakan menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm$  20.500 M2 (dua puluh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang memintakan agar Majelis Hakim Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 dalam penjelasan peruntukan adalah pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri guna asrama persebaya surabaya Jl. Karang Gayam No.1 Surabaya, dimana berdasarkan kata-kata pendirian 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton yang telah berdiri berarti bangunannya sudah ada sebelumnya dan surat tersebut merupakan kelengkapan administrasi belaka karena seyogianya bangunan milik Persebaya

Halaman 77 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

sudah berdiri terlebih dahulu, maka surat izin tersebut bertentangan dengan fakta yang sebenarnya sehingga harus dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 karena tidak dibuktikan rincian kerugian tersebut maka tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang memintakan menyatakan putusan atas perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi baik yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat atau oleh Pihak Lainnya, menurut Majelis Hakim oleh karena sengketa antara para pihak menyangkut tentang objek tanah, maka tidak terdapat urgensi untuk itu sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak Petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah dan oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara a quo;

### MENGADILI :

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 78 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.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

3. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm$  20.500 M<sup>2</sup>(dua puluh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;
5. Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
6. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya Baru ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
8. Menolak petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 981.000,- (sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Halaman 79 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : **Senin** tanggal : **02 Maret 2020**, oleh kami **Martin Ginting, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H** dan **Dwi Winarko, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalaam persidangan yang terbuka untuk umum oleh majelis tersebut pada hari : **Rabu**, tanggal : **10 Maret 2020** oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **Romauli Ritonga, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, **tanpa** dihadiri oleh Turut Tergugat maupun Kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H.**

**Martin Ginting, S.H.,M.H.**

**Dwi Winarko, S.H. ,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Romauli Ritonga, S.H., M.H.**

Halaman 80 Putusan Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
- Biaya Proses (ATK) .....	Rp. 85.000,-
- Biaya Surat Kuasa.....Rp.	10.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp. 200.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....Rp.	40.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 600.000,-
- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,- +

---

**Jumlah.....Rp. 981.000,-**

**(sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah)**