



PENGABDIAN PADA SAMA MELAKA

BERBAGI PENGETAHUAN

PERPUSTAKAAN NARASI

PERPUSTAKAAN

PERPUSTAKAAN

PERPUSTAKAAN

PERPUSTAKAAN

PERPUSTAKAAN

PUTUSAN

Nomor : 148/G/2018/PTUN.SBY.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa telah menjatuhkan putusan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut dalam sengketa antara :

JIENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Jalan Zamhuri 25-29 Surabaya, Pekerjaan Karyawan swasta; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018, memberikan Kuasa kepada -----

1. **Dr. Sudiman Sidabukke, SH., CN., M.Hum** ; -----
2. **Asih Marbawani, SII., M.Hum** ; -----
3. **RR. Tantie Supriatsih, SH., MH.** ; -----
4. **Bonar Parulian Sidabukke, SH., LL.M., G.Dip, CLA.** ; -----
5. **Robi Putri Jayanti, S.H., M.H.** ; -----
6. **Elliya Fita Shofiyana, S.H.** ; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan advokat, berkedudukan di Kantor Hukum "SIDABUKKE CLAN & ASSOCIATES" di Jalan Raya Darmo No. 135 B, Surabaya ; -----

Selanjutnya disebut PENGUGAT;--

Melawan :

WILAYAH KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Surya Nomor I Surabaya; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/10447/436.1.2/2018, tanggal 05 Oktober 2018 memberikan Kuasa kepada : -----

1. Nama : **YAYUK EKO AGUSTIN W, S.H., M.H.** -----



- Jabatan : Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Surabaya ;-----
2. Nama : MT. EKAWATI RAHAYU, S.H.,M.H. ;-----
- Jabatan : Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
3. Nama : IRA TURSILOWATI, S.H.,M.H.;-----
- Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
4. Nama : RM. DARMADI DEWANTO, S.H., M.H.;-----
- Jabatan : Kepala Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
5. Nama : THEDDY HASIHOLAN, S.H.;-----
- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
6. Nama : DINA ANGGRAENI;-----
- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
7. Nama : IGNATIUS HOTLAN H. S.H ;-----
- Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
8. Nama : LINA INDRIYANI, S.H.;-----
- Jabatan : Kepala Seksi Penyuluhan dan Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
9. Nama : DINA DWIYANTI, S.H., M.Kn.;-----



- Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah
Kota Surabaya;-----
10. Nama : TEJO SOELISTYOO, S.E.;-----
Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah
Kota Surabaya;-----
11. Nama : YUDHISTIRA, S.H.;-----
Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah
Kota Surabaya;-----
12. Nama : YOHANES FRANKLIN, S.H.;-----
Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah
Kota Surabaya;-----
13. Nama : AHMAD RIZAL S, S.H.;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
14. Nama : DJOENEDIE DODIEK S, S.H. ;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
15. Nama : VIVID YUNI TRININGSIH, S.H.;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
16. Nama : BAGUS TIRTA PRAWIRA, S.H.;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
17. Nama : MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H.;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
18. Nama : RASEP SANNA SUMANILAGA, S.H.



Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

19. Nama : RATIH PUSPITORINI, S.H.,M.Kn.;

Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

20. Nama : VITRIA FARISH MAYASARI, S.H.;

Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri
Sipil pada Kantor Pemerintahan Kota Surabaya, beralamat Jl. Taman
Surya No. 1 Surabaya;-----

Dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/10451/436.1.2/2018,
tanggal 05 Oktober 2018, Tergugat juga memberikan Kuasa kepada : ---

1. SETJO BOESONO, S.H.,M.H.;
2. M. SJAMSUL ARIFIN, SH. ;-----
3. WINDIYANTO YUDHO W, SH;-----
4. SAIFUL BAHRI, SH ;-----

Keempatnya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Abvokat pada
Kantor Advokat "SETJO BOESONO, SH.MH & Associates,"
beralamat di Komplek Perkantoran Graha Asri Blok RK 1, Jl. Raya
Ngagel 179-183, Surabaya;-----

Dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/10449/436.1.2/2018,
tanggal 05 Oktober 2018, Tergugat juga memberikan Kuasa kepada : ---

Nama : M. TEGUH DARMAWAN, S.H.,M.H. ;-----

Jabatan : Kepala Kejaksaan negeri Surabaya ;-----



Dan berdasarkan Surat Kuasa Subtitusi Nomor : SK-115/05.10/Gs/10/2018, tanggal 17 Oktober 2018, Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya memberikan Kuasa kepada :

1. ARJUNAMEGHANADA W, S.H.,M.H, ;-----
2. IMAM HIDAYAT, S.H., M.H.;-----
3. YUSHAR, S.H;-----
4. SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, S.H.,M.H. ;-----
5. HANAFI RACHMAN, S.H.,M.H;-----
6. PALUPI SULISTYANINGRUM, S.H.,M.H;-----
7. TEDDY ISADIANSYAH, S.H.,M.H;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Jaksa Pengacara Negara, beralamat kantor di Jl. Sukomanunggal Jaya No. 1, Surabaya;

Selanjutnya disebutTERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Telah membaca:

Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 148/PEN-MH/2018/PTUN.SBY. tanggal 01 Oktober 2018 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan;

Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 148/PEN-PPJS/2018/PTUN.SBY. tanggal 01 Oktober 2018 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 148.HK/PEN.TUN/2018/PTLN.SBY. tanggal 02 Oktober 2018 tentang penetapan hari dan tanggal pemeriksaan persiapan ;-----



- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 60.HK/PEN.TUN/2018/PTUN.SBY. tanggal 16 Oktober 2018 tentang penetapan hari dan tanggal persidangan ;-----
- Membaca berkas perkara Nomor : 148/G/2018/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya serta mendengarkan keterangan Saksi-saksi dan Ahli yang diajukan oleh Para Pihak ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 26 September 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018 register perkara Nomor: 148/G/2018/PTUN.SBY. dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan tanggal 16 Oktober 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:-----

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :-----

I. OBYEK SENGKETA :-----

Bahwa Obyek Sengketa dalam gugatan *a quo* adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA :-----

1. Bahwa Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas adalah KTUN yang bersifat Konkret, Individual dan Final sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:-----



"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata." ;-----

Sehingga unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha dikaitkan dengan KTUN Obyek Sengketa tersebut adalah sebagai berikut; -----

Penetapan Tertulis :-----

Penetapan Tertulis adalah bahwa obyek sengketa jelas merupakan penetapan tertulis yang secara redaksional terlihat bentuknya (*in casu* : keputusan). Bahwa di dalam hal ini yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan **Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo** yang diterbitkan secara tertulis dan dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat; -----

Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara :-----

Maksudnya bahwa keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan/diterbitkan oleh seorang pejabat yang adalah merupakan pejabat publik. Adapun Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa: -----

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku." ;-----



Bahwa Obyek Sengketa (*in casu* : Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3882/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Walikota Surabaya yang merupakan pejabat/badan tata usaha negara dalam pelaksanaan urusan pemerintahan); -----

Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata :

Bahwa pengertian unsur berikut ini adalah Perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain. Selanjutnya **Obyek Sengketa** mengakibatkan hubungan Penggugat dengan bidang tanah tersebut menjadi hilang, sehingga hak Penggugat untuk memakai atau menggunakan bidang tanah tersebut menjadi hapus/hilang; -----

Konkret :

Konkret berarti KTUN obyek sengketa jelas berwujud dan tidak abstrak. Jelas bahwa dalam hal ini yang dipersengketakan adalah keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang menghilangkan hak Penggugat untuk memakai bidang tanah tersebut serta memerintahkan Penggugat menyerahkan tanah tersebut dan mengosongkannya, juga memerintahkan Penggugat untuk membayar retribusi hingga terbitnya Obyek Sengketa; -----

Individu :



Individual adalah bahwa jelas obyek sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada Penggugat sebagai pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, sehingga KTUN Obyek Sengketa memenuhi syarat Individual ; -----

Final: -----

Final berarti bahwa KTUN obyek sengketa sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, merugikan Penggugat baik secara materiil maupun imateriil. Lebih lanjut, dengan dikeluarkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat, maka Obyek Sengketa tersebut tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau indtansi lain dan telah menimbulkan akibat yang merugikan bagi Penggugat berupa hilangnya hak Penggugat untuk memakai atau menggunakan bidang tanah tersebut;

2. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Obyek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dijelaskan dalam **Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.** Dengan demikian, adalah tepat bahwa Penggugat mengajukan gugatan atas KTUN Obyek Sengketa tersebut kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sebab gugatan terhadap Obyek Sengketa merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadiliya sebagaimana diatur dalam **Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, yang menyatakan : -----

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, megatur, menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.” ; -----

III. TENGGANG WAKTU : -----

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: -----



“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Oleh karena itu, suatu gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara harus diajukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterima atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

2. Bawa Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 06 Juli 2018 dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 09 Juli 2018. Sehingga batas waktu pengajuan gugatan *a quo* adalah tanggal 08 Oktober 2018;
3. Bawa dengan demikian, gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 26 September 2018 masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009. Dengan demikian, sudah selayaknya gugatan *a quo* dinyatakan diterima;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN :

1. Bawa yang menjadi alas atau dasar hukum gugatan Pembatalan Obyek Sengketa *a quo* yang adalah Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Uadang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

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

2. Bawa Penggugat merupakan pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) Nomor: 188.45/034XX/402.05.12/2001 tertanggal 07 Januari 2010 yang diterbitkan



oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo seluas 700 m² dengan masa berlaku 23 Maret 2001 sampai dengan tanggal 23 Maret 2021; -----

3. Bawa Penggugat membeli bangunan sekaligus pengalihan Ijin Pemakaian Tanah yang terletak di Jl. Mayjen HR Muhammad 122 Surabaya dengan nomor *Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/034XX/402.05.12/2001* dari Helen Soewignyo berdasarkan Akta Perjanjian No. 15 tertanggal 10 Juni 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, SH dan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah No. 51 tertanggal 15 Juli 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, SH. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, pada tanggal 07 Januari 2010 Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/034XX/402.05.12/2001 telah dibalik nama menjadi atas nama (Penggugat) Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----
4. Bawa dengan diterbitkannya Obyek Sengketa, maka hak Penggugat atas tanah tersebut menjadi terampas dan hilang. Hal tersebut tentu merugikan Penggugat. Dengan demikian, terbuktilah bahwa Penggugat memiliki kepentingan dalam perkara *a quo*; -----

V. DASAR GUGATAN : -----

LATAR BELAKANG : -----

1. Bawa pada tanggal 07 Januari 2010, Penggugat telah sah sebagai pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/034XX/402.05.12/2001. Dengan demikian, Penggugat memiliki hak untuk menggunakan atau memakai tanah tersebut. Adapun Penggugat memiliki maksud untuk melakukan pembangunan gedung kantor di atas bidang tanah tersebut; -----
2. Bawa sebagai pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/034XX/402.05.12/2001, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu



membayar seluruh biaya retribusi hingga tahun 2021 dan juga telah dengan rutin membayar PBB atas bidang tanah tersebut; -----

3. Bawa sebagai legalitas rencana pembangunan tersebut, **Penggugat** hingga saat ini masih dalam proses Permohonan IMB kepada **Tergugat**. Penggugat dengan itikad baik telah mengajukan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rancangan Kota) kepada UPTSA Surabaya Timur, sebagaimana bukti Tanda Terima Jadwal Pengukuran No. 141030.16.2/Ijin SKRK/UPTSA-T/2015 pada tanggal 2 Februari 2015. **Permohonan SKRK** tersebut adalah sebagai syarat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan, namun hingga saat ini tidak ada tanggapan apapun mengenai permohonan SKRK tersebut. Bawa dengan tidak adanya tanggapan mengenai Permohonan SKRK tersebut, **Tergugat** hingga saat ini tidak menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); -----
4. Bawa pada tanggal 22 Mei 2018, **Tergugat** melayangkan Surat Peringatan I (ke-1) kepada **Penggugat** terkait hak atas tanah yang menjadi obyek Izin Pemakaian Tanah/IPT tersebut, yang mana pada butir 2 menyatakan :
 2. *Berdasarkan ketentuan Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak tanah dimaksud sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT ;-----*
5. Bawa pada tanggal 28 Mei 2018, **Tergugat** kembali melayangkan Surat Peringatan II (ke-2) kepada **Penggugat** terkait sebidang tanah yang menjadi obyek Izin Pemakaian Tanah/IPT, yang mana pada intinya menyatakan hal yang sama dengan Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018; -----



6. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2018, Penggugat menyampaikan Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) kepada Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengharapkan agar Tergugat mempertimbangkan/meninjau kembali serta membatalkan surat peringatan surat peringatan I (ke-1) yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 22 Mei 2018 sebab Penggugat akan melakukan pembangunan diatas bidang tanah tersebut pada Tahun 2018 ini; -----
7. Bahwa ketika Penggugat belum juga mendapatkan tanggapan atas Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut, Tergugat justru kembali menyerahkan Surat Peringatan III (ke-3) kepada Penggugat pada tanggal 28 Juni 2018. Isi Surat Peringatan III (ke-3) tersebut pada intinya menyatakan sama dengan Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018 dan Surat Peringatan II (ke-2) tertanggal 09 Juni 2018; -----
8. Bahwa barulah pada tanggal 09 Juli 2018, Penggugat menerima Surat jawaban dari Tergugat terkait Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018 yang mana pada butir 2 menyatakan :-----

"Bawa saudara tidak memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah dimaksud, dan hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT."
9. Bahwa bersamaan dengan Surat jawaban dari Tergugat terkait Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018, pada tanggal



09 Juli 2018 Tergugat juga menerbitkan Obyek Sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Bawa Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo selaku Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) tidak memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah dimaksud, dan hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang intinya menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT; -----

10. Bawa perlu kiranya Penggugat uraikan isi dan maksud dari **Pasal 7 huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah**, yaitu :

“Pemegang IPT mempunyai kewajiban Memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT” ; -----

Selanjutnya isi dari **Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah**, yaitu : -----

“Pemegang IPT dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT” ; -----

Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah tersebut dijelaskan dalam bagian penjelasan sebagai berikut: -----

“yang dimaksud menelantarkan tanah yaitu: -----



- a. Pemegang IPT belum mendirikan bangunan yang sesuai dengan peruntukan/penggunaan yang tercantum dalam IPT, kecuali pemegang IPT belum memanfaatkan tanah karena dalam proses pengajuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, yang permohonan pengajuannya telah disampaikan kepada UPTSA paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu IPT berakhir;
- b. Tidak menjaga/melakukan pengamanan tanah obyek IPT, sehingga tanah tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain ; -----

Bawa berdasarkan ketentuan diatas, maka Subjek Hukum yang tidak melakukan pembangunan atau pemanfaatan bidang tanah IPT karena sedang melakukan pengajuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan tidaklah dapat disebut menelantarkan tanah. Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang menyatakan: -----

“(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.” ;-----

“(2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.” ;-----

Sehingga setiap bangunan harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan; -----

11. Bawa sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat dalam butir 2 bagian ini, bahwa saat ini Penggugat selaku pemegang IPT masih dalam proses yang didahului dengan Permohonan SKRK (Surat Keterangan Rancangan Kota) kepada UPTSA. Permohonan SKRK tersebut menjadi hal yang wajib bagi siapapun yang akan mengajukan Izin Mendirikan Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a butir 5 yang menyebutkan sebagai berikut: -----



“Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan mengisi formulir yang telah disediakan oleh Dinas pada UPTSA dengan melampirkan photocopy surat keterangan rencana kota (SKRK) atau photocopy IMB yang dimiliki sebelumnya atau siteplan yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang” ;

12. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi **tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.**” ;

Selanjutnya, Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa dasar-dasar gugatan tersebut adalah sebagai berikut:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

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

13. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* guna pembatalan atas Obyek Sengketa dengan dasar sebagai berikut:



13.1. BAHWA OBYEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Bahwa Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan:

- “Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:
- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan ;
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”;

Selanjutnya, Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 menyebutkan:

“IPT dapat dicabut tanpa pemberian ganti kerugian atas bangunan dari Pemerintah Daerah apabila:

- a. Pemegang IPT melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Surat IPT;
- b. Tanah ditelantarkan hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8;
- c. Ternyata dikemudian hari diketahui bahwa persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan IPT tidak benar;
- d. Pemegang IPT tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai subjek pemegang IPT;
- e. Adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan bukum tetap.”

Dengan demikian, IPT hanya dapat dicabut apabila telah meremehkan syarat-syarat tersebut;



Bahwa Obyek Sengketa diterbitkan dengan pertimbangan bahwa Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huduf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (sebagaimana frasa "menimbang" huruf b pada Obyek Sengketa). Dengan demikian, Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa karena Tergugat menganggap Penggugat telah menelantarkan bidang-bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Penggugat (Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo) karena Penggugat tidak mendirikan bangunan diatas bidang tanah tersebut. Namun demikian, maksud dari Pasal 8 ayat (1) huduf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah menyebutkan bahwa seseorang yang tidak memakai atau membangun diatas bidang tanah tersebut karena masih dalam proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan bukan berarti menelantarkan bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, Obyek sengketa tersebut bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huduf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 karena Obyek Sengketa seharusnya baru dikeluarkan jika Pengugat tidak mendirikan bangunan dan/atau tidak mengurus IMB 6 (enam) bulan sebelum habisnya IPT. Pada faktanya Penggugat masih dalam proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan persyaratananya, sehingga pertimbangan dalam Obyek Sengketa tersebut tidak sesuai dan telah bertentangan dengan isi dan maksud Pasal 8 ayat (1) huduf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah beserta penjelasannya karena Penggugat tidak memiliki maksud menelantarkan bidang tanah tersebut dan justru masih dalam proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Bukankah sebagai



Warga Negara Indonesia yang baik Penggugat tidak dapat membangun apapun di atas bidang tanah tersebut tanpa adanya IMB. Dengan demikian, dalil Tergugat dalam Obyek Sengketa tidak benar dan tidak berdasar. Lebih lanjut, penerbitan Obyek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016**. Oleh karena itu, sudah selayaknya Obyek Sengketa yang diterbitkan Tergugat dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak mengikat; -----

13.2. BAHWA OBYEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK : -----

Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik yang telah dilanggar dengan dikeluarkannya Obyek Sengketa adalah sebagai berikut: -----

a. **Asas Kepastian Hukum:** -----

Bahwa Penjelasan Pasal 58 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah memberikan penjelasan mengenai Asas Kepastian Hukum sebagai: -----

“Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara”; -----

Bahwa Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 menyebutkan: -----

“IPT dapat dicabut tanpa pemberian ganti kerugian atas bangunan dari Pemerintah Daerah apabila: -----

f. Pemegang IPT melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Surat IPT; -----

g. Tanah ditelantarkan hingga 3 (tiga) tahun sejak diketahui bahwa IPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8; -----



- h. Ternyata dikemudian hari diketahui bahwa persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan IPT tidak benar;
- i. Pemegang IPT tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai subyek pemegang IPT;
- j. Adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.”;

Bawa sebagaimana klausul “menimbang” di dalam **Obyek Sengketa**, **Tergugat** menyebutkan bahwa **Penggugat** telah melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang menentukan:

“Pemegang IPT dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT”;

Adapun Penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) huruf b tersebut adalah sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan menelantarkan tanah yaitu:

- a. Pemegang IPT belum mendirikan bangunan yang sesuai dengan peruntukan/penggunaan yang tercantum dalam IPT, kecuali pemegang IPT belum memanfaatkan tanah karena dalam proses pengajuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, yang permohonan pengajuannya telah disampaikan kepada UPTSA paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu IPT berakhir;
- b. Tidak menjaga/melakukan pengamanan tanah obyek IPT, sehingga tanah obyek tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain.”;

Berdasarkan uraian diatas, maka seorang pemegang IPT baru dapat disebut menelantarkan tanah apabila ia tidak memakai tanah atau tidak segera membangun selama lebih dari 3 (tiga) tahun dari saat dikeluarkannya IPT. Namun demikian, apabila seorang pemegang IPT tersebut



tidak memakai tanah adalah dikarenakan masih dalam pengurusan IMB, maka hal tersebut bukanlah bagian dari tindakan penelantaran.

Oleh karena itu, seorang pemegang IPT yang sedang mengurus IMB tidak dapat dilakukan pencabutan terhadap IPT tersebut; -----

Bawa Penggugat sebagaimana fakta yang telah diuraikan sebelumnya, saat ini sedang dalam pengurusan IMB, sehingga tidak tepat apabila IPT Penggugat dicabut. Dengan demikian, Obyek Sengketa tersebut tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

b. Asas Bertindak Cermat/Kecermatan : -----

Asas bertindak cermat adalah asas-asas umum pemerintahan yang baik yang tidak tertulis yang dikemukakan oleh Kuntjoro Purbopranoto dan para pakar lainnya. Asas bertindak cermat tersebut memiliki pengertian bahwa setiap tindakan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus dilakukan dengan cermat atau dengan perkataan lain sebelum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mengambil suatu tindakan agar dipikirkan dan dipertimbangkan masak-masak semua kepentingan yang terkait, baik kepentingan para pihak maupun kepentingan pihak ketiga ;-----

Bawa berdasarkan pengertian asas bertindak cermat tersebut, maka Tergugat memiliki kewajiban untuk meneliti terlebih dahulu mengenai arti dan maksud Pasal 8 ayat 1 huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, dimana tindakan seorang yang tidak mendirikan atau memakai bidang tanah karena masih dalam proses pengajuan IMB tidak dapat disebut sebagai tindakan penelantaran tanah. Selanjutnya, sebagai pihak yang memiliki hubungan dengan UPTSA, maka seharusnya Tergugat meneliti terlebih dahulu apakah Penggugat telah mengajukan IMB ataupun SKRK sebagai syarat pengajuan IMB tersebut. Namun

demikian, tanpa memiliki data yang lengkap, Tergugat begitu saja menyebutkan bahwa Penggugat telah menelantarkan tanah. Tindakan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa tersebut bukan hanya menunjukkan dirinya tidak cermat melainkan juga seakan tidak mau tahu mengenai keadaan dan situasi yang ada. Bagaimana mungkin Tergugat menyatakan Penggugat menelantarkan sedangkan Penggugat masih dalam proses pengajuan IMB. Apabila Penggugat dipaksa untuk membangun tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan, Penggugat justru akan disebut telah melawan hukum. Haruskah Penggugat membangun tanpa IMB yang saat ini masih diproses oleh Tergugat agar tidak disebut menelantarkan bidang tanah tersebut?; -----

Bawa Penggugat selaku pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah/IPT telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang berbunyi : -----

“Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu : -----

- a. Membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku ; -----
- b. Memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT ; -----
- c. Memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas, apabila bangunan diatas tanah yang telah dikeluarkan IPT akan dijadikan agunan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain.” ; -----

Penggugat telah membayar Retribusi sewa tanah selama 20 Tahun yaitu hingga tahun 2021 dengan nilai sebesar Rp. 238.458.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dan



Penggugat juga rutin membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) mulai dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2017. Penggugat juga telah dalam proses pengajuan IMB yang mana saat ini masih dalam proses pengajuan SKRK sebagai syarat pengajuan IMB. Namun demikian, Penggugat yang telah membayar uang retribusi hingga tahun 2021 ternyata harus dirampas haknya pada tahun 2018. Hal tersebut tentu sangat merugikan Penggugat; -----

Bahwa Tergugat di dalam Obyek Sengketa juga memerintahkan agar Penggugat membayar uang retribusi hingga diterbitkannya Obyek Sengketa. Di sisi lain, Penggugat telah melakukan pembayaran retribusi hingga tahun 2021. Hal tersebut semakin menunjukkan bahwa Tergugat sangat tidak cermat dalam menerbitkan Obyek Sengketa; -----

Bahwa adalah jelas dalam menerbitkan obyek sengketa, Tergugat tidak meneliti semua fakta yang relevan serta tidak bertindak secara hati-hati dalam mengambil keputusan. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat yakni tidak dapat menggunakan tanah obyek sengketa sesuai dengan peruntukannya ; -----

e. **Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan :** -----

Bahwa asas motivasi untuk setiap keputusan pangreh adalah asas-asas umum pemerintahan yang baik yang tidak tertulis yang dikemukakan oleh para ahli. Adapun asas tersebut menghendaki agar setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus diberikan alasan atau pertimbangan apa sebab sampai Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan. Selanjutnya, alasan tersebut harus didukung oleh fakta yang benar dan cukup; -----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa berdasarkan alasan atau motivasi yang tidak benar, tidak



adil dan tidak jelas. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwasanya **Obyek Sengketa** tersebut telah dikeluarkan tanpa memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan tidak memperhatikan fakta-fakta yang ada. **Obyek Sengketa** diterbitkan hanya berdasarkan pertimbangan dari **Tergugat** yang menganggap telah terjadi penelantaran atas bidang tanah tersebut. Di sisi lain, fakta menunjukkan bahwa atas tanah tersebut sedang diajukan SKRK yang menjadi syarat pengajuan IMB, yang dengan demikian **Penggugat** masih dalam proses pengajuan IMB dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tidak termasuk sebagai tindakan penelantaran; -----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka **Obyek Sengketa** telah memenuhi alasan untuk dibatalkan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Dengan demikian, sangatlah layak apabila **Obyek Sengketa** tersebut dinyatakan batal, tidak sah, dan tidak mengikat;

14. Bahwa **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan batal dan tidak sah serta mencabut **Obyek Sengketa** berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soci/Shindo Sumidomo ;-----

VI. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN : -----

1. Bahwa **Obyek Sengketa** pada diktum kedua menetapkan:

"Dengan dicabutnya Surat Izin Pemakaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam diktum Kesatu, maka kepada bekas pemegang IPT diminta untuk segera-----



1. Membayar Retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajibannya sampai dengan keputusan pencabutan ini ditetapkan; -----

2. Menyerahkan kembali obyek tanah dalam tenggang waktu 30 hari sejak diterimanya keputusan pencabutan ini ; -----

Dengan demikian, apabila ketetapan tersebut tetap dilaksanakan, maka Penggugat diharuskan untuk menyerahkan obyek tanah tersebut. Di sisi lain, Penggugat telah membayar Retribusi Pemakaian Tanah hingga habisnya masa IPT (hingga tahun 2021). Apabila penyerahan Obyek Tanah tersebut harus dilakukan oleh Penggugat, maka hak Penggugat atas Obyek Tanah tersebut menjadi hilang meski Penggugat telah melakukan pembayaran atas Retribusi Pemakaian Tanah hingga Tahun 2021 yang nilainya tidak sedikit; -----

2. Bahwa, selain kerugian diatas, apabila pelaksanaan KTUN tidak ditunda, maka Penggugat mengkhawatirkan adanya pemindahan hak pemakaian tanah kepada pihak lain atau digunakan oleh Tergugat untuk mendirikan bangunan atau meletakkan benda-benda diatasnya. Sehingga, apabila oleh pihak lain yang mendapatkan hak pemakaian atas tanah di atas Obyek Tanah tersebut, atau oleh Tergugat sendiri didirikan bangunan atau diletakkan benda-benda diatasnya, maka dikhawatirkan apabila Obyek Sengketa dibatalkan maka Penggugat harus membongkar atau memindahkan benda di atas Obyek Tanah sebelum memanfaatkan atau memakai Obyek Tanah tersebut; -----

3. Bahwa Pasal 67 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : -----

"Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. "; -----

Selanjutnya, Pasal 67 ayat (4) menyebutkan: -----



"permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan dan tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut"; -----

Oleh karenanya, Penggugat memohon kepada Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan bahwa pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa harus ditunda hingga adanya putusan perkara *a quo* yang berkekuatan hukum tetap; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan memutuskan : -----

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat; -----
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan hingga ada penetapan dan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 -----



dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ; -----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam persidangan telah menyampaikan jawaban tertanggal 30 Oktober 2019 sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan tertulis telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan ;-----

2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN (*LEGAL STANDING*) ;-----

Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT pada angka Romawi IV halaman 5-6 yang pada intinya menerangkan : -----

Balwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa (Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo) a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;-----

Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dikarenakan : -----



- a. Bahwa menurut Pasal 10 huruf d Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah diatur : "*IPT dapat berakhir apabila : d. IPT dicabut.*";-----
Bawa Tergugat menolak dalih Penggugat tersebut merupakan dalih yang bertentangan dengan hukum karena sejak tanggal 06 Juli 2018 yaitu setelah dicabutnya IPT tersebut maka IPT tersebut telah berakhir sehingga PENGGUGAT sudah tidak mempunyai alas hak lagi atas Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;-----
Hal tersebut diakui secara tegas oleh Penggugat dalam surat gugatannya angka 4 halaman 6 menyatakan : "*Bahwa dengan terbitkannya obyek sengketa, maka hak Penggugat atas tanah tersebut menjadi terampas dan hilang.*";-----
Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya, maka Penggugat tidak punya hak untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan perkara a quo;-----
- b. Bahwa jelas dalam SIPT Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 07 Januari 2010 pada halaman terakhir yang fisiknya telah diterima oleh Penggugat menerangkan mengenai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2003 yang merupakan dasar hukum penerbitan Izin tersebut, disebutkan mengenai Ketentuan-ketentuan yang **Wajib** ditaati oleh Pemegang Ijin, pada angka 7 yang menyebutkan : -----
"Pemberian Ijin Pemakaian Tanah tidak ada kaitannya dengan pemberian hak atas tanah, sehingga sewaktu-waktu ijin dapat dicabut secara sepihak oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebelum berakhir masa berlakunya ijin dengan atau tanpa pemberian ganti rugi apapun jika :
- a. *Tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum/Pemerintah Kota;*



- b. Pemegang ijin melanggar ketentuan yang telah ditetapkan;
- c. Pemegang Ijin menelantarkan/tidak memanfaatkan tanahnya selama 3 (tiga) tahun;
- d. Persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan ijin ternyata tidak dapat dipertanggung jawabkan.

Bahwa dalam hal ini Penggugat seharusnya telah mengetahui dan memahami ketentuan dan peraturan yang telah diberlakukan untuk Pemegan Ijin. Bahwa, oleh karena Penggugat telah menyadari ketentuan mengenai IPT dapat dicabut terutama untuk Kepentingan Umum, maka penerbitan Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Tergugat tidak dapat dikatakan mengakibatkan kerugian. Lebih lanjut diketahui bahwa kepentingan Umum haruslah dijunjung lebih tinggi dari Kepentingan Pribadi. Oleh karena tidak adanya kerugian yang ditimbulkan atas terbitnya obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum;

Berdasarkan uraian tersebut maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklarck (NO)* ;

2. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA);

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa sebab sebelum diterbitkannya obyek sengketa penggugat telah diberi penjelasan oleh Tergugat yang pada pokoknya Penggugat tidak memakai tanah dimaksud sesuai dengan peruntukan dan atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan pemerintah kota akan menggunakan sendiri persil dimaksud untuk kepentingan umum, isi surat tersebut hal ini sebagaimana surat :

1. Surat Nomor : 593/3112/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan k-



2. Surat Nomor : 593/3412/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal Peringatan II;
3. Surat Nomor : 593/3622/436.7.11/2018 Perihal Peringatan III tanggal 08 Juni 2018,
dan ;-----

4. Surat Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 Perihal Jawaban tanggal 6 Juli 2018;-----
Sebab terbukti isi obyek sengketa dalam perkara *a quo* diketahui pertama kali oleh Penggugat setidaknya sejak tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I; sedangkan gugatan penggugat diajukan/diterima Pengadilan Tata usaha negara sejak 26 September 2018, sehingga gugatan ini diajukan telah melebihi (sembilan puluh) 90 hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 ;-----

Dengan demikian terbukti Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidak tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCURE LIBELLI*) :-----

Bahwa sejak diterbitkannya IPT yaitu pada 07 Januari 2010, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai Pemegang Ijin yaitu tidak memanfaatkan tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya sesuai peruntukan sebagaimana tercantum dalam SIPT yang telah diterima oleh Penggugat;-----

Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya Kerugian atas diterbitkannya obyek sengketa, namun pada nyatanya jelas diatas tanah Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya Penggugat tidak memanfaatkan sesuai peruntukan sebagaimana tercantum dalam SIPT, sehingga kerugian mana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalilnya tidak diuraikan dan menjadikan kata kerugian menjadi kabur atau tidak jelas;-----

Bahwa Penggugat seharusnya telah mengctabui dan memahami ketentuan dan peraturan yang telah diberlakukan untuk Pemegang Ijin. Bahwa, oleh karena Penggugat telah



menyadari ketentuan mengenai IPT dapat dicabut terutama untuk Kepentingan Umum, maka penerbitan Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Tergugat tidak dapat dikatakan mengakibatkan kerugian. Lebih lanjut diketahui bahwa kepentingan Umum haruslah dijunjung lebih tinggi dari Kepentingan Pribadi ;-----

Berdasarkan uraian tersebut dengan tidak adanya kerugian yang dapat diuraikan oleh Penggugat, maka dalil Penggugat mengenai Kerugian adalah kabur atau tidak jelas, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklaark (NO)* ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT mohon apa yang dituangkan dalam eksepsi dianggap tertuang kembali dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban yang Tergugat sampaikan dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan tertulis telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan;-----
3. Bahwa obyek tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya seluas 700 m² adalah aset TERGUGAT yang telah tercatat dalam Sistem Manajemen Barang Daerah (SIMBADA) Kota Surabaya dengan Nomor Register : INV-2017-7-1.
4. Bahwa terhadap obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya, Tergugat telah menerbitkan Izin Pemakaian Tanah beberapa kali kepada beberapa pihak untuk memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut, dengan riwayat kronologis penerbitan Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut :-----
 - a. Nomor : 2111/A/KD/VIII/DTR/76 tanggal 20 Oktober 1976 a.n MACHFUD SARDJONO, dengan masa berlaku tanggal 14 Juli 1976 s/d 14 Juli 1981-----



- b. Nomor : 188.45/2971/411.53/82 tanggal 27 Agustus 1982 a.n SOEKARMANI, dengan masa berlaku tanggal 24 Agustus 1982 s/d 24 Agustus 1985;-----
- c. Nomor : 188.45/0551/411.53/87 tanggal 05 Februari 1987 a.n LILIK RUKMIATI, dengan masa berlaku tanggal 3 Februari 1987 s/d 3 Februari 1990;
- d. Nomor : 188.45/0768/411.53/89 tanggal 8 Maret 1989 a.n HELEN SOEWIGNYO, dengan masa berlaku tanggal 6 Maret 1989 s/d 6 Maret 1992;---
- e. Nomor : 188.45/1591/402.5.12/92 tanggal 28 April 1992 a.n HELEN SOEWIGNYO, dengan masa berlaku tanggal 27 April 1992 s/d 27 April 1995;--
- f. Nomor : 188.45/2307/402.5.12/95, tanggal 16 Agustus 1995 a.n HELEN SOEWIGNYO, dengan masa berlaku tanggal 3 Agustus 1995 s/d 3 Agustus 2000;-----
- g. Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001, tanggal 23 Maret 2001 a.n HELEN SOEWIGNYO, dengan masa berlaku tanggal 23 Maret 2001 s/d 23 Maret 2021;
- h. Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001, tanggal 07 Januari 2010 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, dengan masa berlaku tanggal 23 Maret 2001 s/d 23 Maret 2021;-----
5. Bahwa Terhadap dalih gugatan Penggugat di halaman 7 angka 1 gugatannya, Tergugat menyampaikan keberatan mengenai hak untuk memanfaatkan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dengan mengungkapkan hal sebagai berikut :
- a. Bahwa surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001, tanggal 07 Januari 2010 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO yang diberikan kepada Penggugat bukan merupakan Hak Pakai atau Hak atas tanah seperti yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf f Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997, yang berbunyi : *Izin Pemakaian Tanah adalah izin yang diberikan oleh walikotamadya Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah*



dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 disebutkan :

Pasal 3

Sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah, pemakaian tanah diberikan kepada pihak yang memerlukan baik perorangan maupun badan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka Izin diberikan dengan tujuan agar tanah asset Pemerintah Kota Surabaya tersebut segera dimanfaatkan oleh Pemegang Izin untuk keperluannya. Bawa faktanya tanah di Jl. HR Muhammad 122 Surabaya belum dimanfaatkan sejak tanggal 7 Januari 2010 sampai sekarang dan Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya hanya memiliki maksud yang sampai saat ini belum diwujudkan. Hal ini menunjukkan bahwa Izin yang diberikan tersebut tidak sesuai dengan harapan dari tujuan pemberian izin ;

Lebih lanjut, Tergugat perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim, disekitar lokasi Jl Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya (belakang dan samping kiri lahan) terdapat tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang juga diberikan Izin kepada Penggugat (Jl. Mayjen HR Muhammad 120, Jl. Darmo Permai Selatan I/73 – 75 Surabaya, Jl. Darmo Permai Selatan I/77 dan Darmo Permai Selatan I/79). Namun, sampai sekarang tanah tersebut juga belum dimanfaatkan walau sudah ada SKRK dan IMB yang diterbitkan diatas lokasi tersebut. Berdasarkan uraian fakta tersebut, maka patut dipertanyakan apakah Penggugat mempunyai keperluan/kebutuhan untuk memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya khusunya di Jl. HR. Muhammad 122 Surabaya ;



b. Bawa ketentuan Pasal 3 Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 menyebutkan bahwa Izin dapat diberikan sepanjang tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tidak dipakai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Hal tersebut, juga dipertegas dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang menyebutkan Izin Pemakaian Tanah dapat dicabut apabila dibutuhkan untuk kepentingan umum ;-----

Bawa dalam konsideran Menimbang huruf d objek sengketa, disebutkan bahwa Tergugat menyebutkan tanah di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum. Bawa Tergugat membutuhkan lahan di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut untuk pembangunan Gedung Parkir (*Park and Ride*) di kawasan Surabaya barat khususnya di Jl. Mayjen HR Muhammad dan sekitarnya. Mengingat adanya kebutuhan tersebut, maka Tergugat telah membuat perencanaan atas lokasi dimaksud serta menerbitkan obyek sengketa agar tanah tersebut dapat dipakai atau dipergunakan Tergugat sesuai dengan kebutuhan ;-----

Berdasarkan uraian pada huruf a dan b diatas, maka hak yang diberikan Tergugat kepada Penggugat untuk memakai lokasi tersebut adalah hak yang terbatas sifatnya, yakni dibatasi dengan ketentuan yang menyebutkan bahwa Izin diberikan kepada orang/badan yang memerlukan sepanjang Tergugat tidak memakai lokasi tersebut. Apabila Tergugat akan memakai lokasi tersebut untuk kepentingan umum, maka berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah hak tersebut dapat dicabut (terbatas sifatnya) ;-----

Oleh karena hak yang diberikan kepada Penggugat merupakan hak yang terbatas, maka obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;-----



6. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 7 angka 2 gugatannya karena dalih tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan ;-----
Bawa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf a angka 1 Perda Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah yang merupakan dasar dari diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 07 Januari 2010 a.n Penggugat dengan masa berlaku tanggal 23 Maret 2001 s/d 23 Maret 2021, disebutkan bahwa retribusi Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang dibayar dimuka sekaligus oleh Pemegang Izin ;-----
Bawa ketentuan tersebut memang diperuntukkan bagi IPT dengan jangka waktu 20 tahun, namun kewajiban tersebut tidak menghalangi Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Pencabutan Izin Pemakaian Tanah apabila ada pelanggaran atas ketentuan Izin maupun tanah aset yang diberikan Izin tersebut dibutuhkan Tergugat untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah maupun aturan perubahannya yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah;-----
Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalih yang keliru. Dengan demikian, gugatan yang disusun Penggugat adalah gugatan yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah. Oleh karena gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasar, maka Tergugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
7. Bahwa tidak benar apa yang Tergugat sampaikan di halaman 7 angka 3 dan halaman 10 angka 11 gugatannya. Bahwa dalih tersebut tidak sesuai dengan fakta ;-----
Bawa Tergugat perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya bahwa sampai dengan saat ini Penggugat belum pernah mengajukan IMB terhadap persil di Jl HR Muhammad 122 Surabaya. Oleh karena Penggugat



belum pernah mengajukan permohonan IMB atas lokasi dimaksud, maka Penggugat telah memenuhi kategori menelantarkan tanah sebagaimana Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----

Bahwa Tergugat menolak dalil yang menyatakan Tergugat tidak memberikan tanggapan apapun terhadap permohonan SKRK yang diajukan Penggugat sehingga tidak dapat mengurus IMB atas persil Jl HR Muhammad 122 Surabaya. Fakta yang sebenarnya adalah terhadap permohonan SKRK tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dimana Penggugat masih harus memenuhi kelengkapan persyaratan yang diajukan dalam permohonan SKRK tersebut. Bahwa Tergugat akan membuktikan fakta tersebut di hadapan majelis hakim pada persidangan berikutnya dengan menghadirkan alat bukti berupa saksi dan surat sehingga nyata bahwa yang melakukan kesalahan sehingga tidak terbitnya SKRK adalah Penggugat sendiri dan bukan Tergugat ;-----

Bahwa Tergugat menolak dalil yang menyatakan Pengugat dengan itikad baik telah mengajukan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) kepada UPTSA Surabaya Timur pada tanggal 2 Februari 2015. Faktanya pada tanggal 15 Desember 2009 penggugat telah membuat surat pemyataan bersedia untuk mengurus surat keterangan pernah diterbitkan SKRK atau mengurus SKRK baru terhadap obyek di Jl. Mayjen. HR. Muhammad No. 122 Surabaya, yang pada kenyataannya permohonan SKRK baru diajukan pada tanggal 2 Februari 2015;-----

Bahwa Tergugat akan membuktikan fakta tersebut di hadapan majelis hakim pada persidangan berikutnya dengan menghadirkan alat bukti surat sehingga nyata bahwa penggugat tidak mempunyai itikad baik dalam memakai tanah asset Pemerintah Kota Surabaya;-----

Berdasarkan uraian tersebut, maka Penggugat telah menyusun gugatannya dengan dalih – dalih yang tidak sesuai fakta. Oleh karena gugatan Penggugat merupakan



gugatan yang tidak berdasar, maka Tergugat mohon agar majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat di halaman 7 angka 4, halaman 8 angka 5, 6, 7 dan 8 serta halaman 9 angka 9 gugatan Penggugat, Tergugat menyampaikan hal sebagai berikut :-----
 - a. Bahwa diterbitkannya surat :-----
 - i. Surat Nomor : 593/3112/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I;-----
 - ii. Surat Nomor : 593/3412/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal Peringatan II;-----
 - iii. Surat Nomor : 593/3622/436.7.11/2018 Perihal Peringatan III tanggal 08 Juni 2018, dan ;-----
 - iv. Surat Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 Perihal Jawaban tanggal 6 Juli 2018;-- oleh Tergugat kepada Penggugat merupakan teguran tertulis yang Tergugat sampaikan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 disebabkan Penggugat telah sengaja dan lalai dalam memenuhi kewajibannya selaku pemegang Izin Pemakaian Tanah di Jl. Mayjen HR Muhammad No. Surabaya;-----

Bahwa penerbitan surat – surat tersebut diatas merupakan penegakan hukum Peraturan Daerah karena adanya pelanggaran Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah oleh Penggugat;---

- b. Bahwa penerbitan surat – surat tersebut diatas juga dalam rangka memenuhi atas – atas umum pemerintahan yang baik yakni untuk memberitahukan kepada pemegang Izin terkait adanya rencana Pemerintah Kota Surabaya yang akan memanfaatkan lahan tersebut untuk kepentingan umum ;-----

Lebih lanjut hal tersebut juga dipertegas dalam konsideran Meninibang huruf d objek sengketa, disebutkan bahwa Tergugat menyebutkan tanah di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum. Bahwa Tergugat membutuhkan lahan di Jl. Mayjen IIR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut untuk pembangunan Gedung Parkir (*Park and Ride*) di kawasan Surabaya barat khususnya di Jl. Mayjen HR Muhammad dan sekitarnya. Mengingat adanya kebutuhan tersebut, maka Tergugat telah membuat perencanaan atas lokasi dimaksud serta menerbitkan obyek sengketa agar tanah tersebut dapat dipakai atau dipergunakan Tergugat sesuai dengan kebutuhan;---

Berdasarkan uraian tersebut, maka tindakan Tergugat menerbitkan surat – surat dimaksud sebelum terbitnya obyek sengketa, maka tindakan telah sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 3 ayat (1), Pasal 12 dan Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Oleh karena tindakan Tergugat adalah tindakan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan – undangan, maka Tergugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

9. Bahwa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalih Penggugat di halaman 11 angka 13.1 dan halaman 18 angka 14 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soci/Shindo Sumidomo, dapat dibatalkan karena bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----

Bahwa dalih tersebut tidak benar karena obyek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan – undangan, dengan alasan sebagai berikut :



a. Obyek sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 karena Izin yang diberikan tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 ;-----

Bawa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 disebutkan :-----

Pasal 3

Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang senyata nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah ;-----

Berdasarkan hal tersebut, maka Izin diberikan dengan tujuan agar tanah asset Pemerintah Kota Surabaya tersebut segera dimanfaatkan oleh Pemegang Izin untuk keperluannya. Bawa faktanya tanah di Jl. HR Muhammad 122 Surabaya belum dimanfaatkan sejak tanggal 7 Januari 2010 sampai sekarang dan Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya hanya memiliki maksud yang sampai saat ini belum diwujudkan. Hal ini menunjukkan bahwa Izin yang diberikan tersebut tidak sesuai dengan harapan dari tujuan pemberian izin;-----

Lebih lanjut, Tergugat perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim, disekitar lokasi Jl Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya (belakang dan samping kiri lahan) terdapat tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang juga diberikan Izin kepada Penggugat (Jl. Mayjen IIR Muhammad 120, Jl. Darmo Permai Selatan I/73 – 75 Surabaya, Jl. Darmo Permai Selatan I/77 dan Darmo Permai Selatan I/79). Namun, sampai sekarang tanah tersebut juga belum dimanfaatkan walau sudah ada SKRK dan IMB yang diterbitkan diatas lokasi tersebut. Berdasarkan uraian fakta tersebut, maka patut dipertanyakan apakah Penggugat



keperluan/kebutuhan untuk memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya khususnya di Jl. HR. Muhammad 122 Surabaya ;-----

Lebih lanjut, terhadap tanah – tanah yang tidak dapat dimanfaatkan tersebut, Tergugat diberi kewenangan untuk menerbitkan obyek sengketa guna tertib administrasi pemakaian tanah asset Pemerintah Kota Surabaya. Salah satu kewenangan yang diberikan adalah mencabut Izin Pemakaian Tanah tersebut sebagaimana Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----

b. **Obyek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) juneto Pasal 12 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016;** -----

Bahwa ketentuan Pasal 3 Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 menyebutkan bahwa Izin dapat diberikan sepanjang tanah asset Pemerintah Kota Surabaya tidak dipakai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Hal tersebut, juga dipertegas dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang menyebutkan Izin Pemakaian Tanah dapat dicabut apabila dibutuhkan untuk kepentingan umum ;-----

Bahwa dalam konsideran Menimbang huruf d objek sengketa, disebutkan bahwa Tergugat menyebutkan tanah di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum. Bahwa Tergugat membutuhkan lahan di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya tersebut untuk pembangunan Gedung Parkir (*Park and Ride*) di kawasan Surabaya barat khususnya di Jl. Mayjen HR Muhammad dan sekitarnya. Mengingat adanya kebutuhan tersebut, maka Tergugat telah membuat perencanaan atas lokasi dimaksud serta menerbitkan obyek sengketa agar tanah tersebut dapat dipakai atau dipergunakan Tergugat sesuai dengan kebutuhan ;-----



Berdasarkan hal tersebut, maka objek sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----

Oleh karena objek sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan yang didalikkan Penggugat, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

10. Bawa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalil Penggugat di halaman 13 angka 13.2 dan halaman 18 angka 14 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, dapat dibatalkan karena bertentangan dengan :-----

a. Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*) ;-----

Bawa Penggugat menyebutkan dalam dalilnya Tergugat telah melanggar ketentuan dalam Penjelasan Pasal 58 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah mengenai Asas Kepastian Hukum sebagai asas dalam negara hukum yang mengujiakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara ;-----

Bawa Penggugat tidak memahami dengan cermat dan teliti apa makna dari Asas Kepastian Hukum dalam Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, Menurut Prof. Kuntjoro Purbopranoto dalam bukunya "Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan", asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak seseorang yang dibuat oleh Pemerintah tidak untuk dicabut kembali, kecuali ada hal-hal penting yang dijadikan dasar penarikan kembali, karenanya Asas Kepastian Hukum mengandaikan bahwa "semua kebijakan dan keputusan/tindakan harus



didasarkan pada landasan hukum yang jelas dan kuat dan tidak melanggar hukum";-----

Bahwa jelas dalam SIPT Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 07 Januari 2010 pada halaman terakhir menerangkan mengenai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2003 yang merupakan dasar hukum penerbitan Izin tersebut, disebutkan mengenai Ketentuan-ketentuan yang Wajib ditaati oleh Pemegang Ijin, pada angka 7 yang menyebutkan :-----

"Pemberian Ijin Pemakaian Tanah tidak ada kaitannya dengan pemberian hak atas tanah, sehingga sewaktu-waktu ijin dapat dicabut secara sepakat oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebelum berakhir masa berlakunya ijin dengan atau tanpa pemberian ganti rugi apapun jika :-----

- e. Tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum/Pemerintah Kota;-----
- f. Pemegang ijin melanggar ketentuan yang telah ditetapkan;-----
- g. Pemegang Ijin menelantarkan/tidak memanfaatkan tanahnya selama 3 (tiga) tahun;-----
- h. Persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan ijin ternyata tidak dapat dipertanggung jawabkan ;-----

Bahwa, adanya ketentuan yang diterangkan dalam SIPT yang diberikan kepada Penggugat, maka Penggugat dianggap telah mengerti dan memahami peraturan dan ketentuan yang diberlakukan ;-----

Bahwa sudah terang dalam hal ini Tergugat menerbitkan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan hal-hal penting yang memiliki landasan peraturan yang berlaku yang didasari oleh kepatutan dan keadilan telah diketahui oleh Penggugat ;-----



Bahwa dalil Penggugat mengenai Obyek Sengketa yang didalilkan telah diterbitkan oleh Tergugat tanpa berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan suatu hal yang tidak benar, sehingga sudah selayaknya dalil-dalil tersebut ditolak ;-----

b. Asas Bertindak Cermat (*Carefulness*) ;-----

Bahwa dalam hal ini Penggugat lah yang seharusnya membaca dengan cermat mengenai ketentuan yang berlaku terkait SIPT yang telah diterbitkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;-----

Bahwa Tergugat telah menguraikan mengenai ketentuan dan peraturan yang diberlakukan dalam SIPT tersebut sebagaimana telah tercantum dalam SIPT itu sendiri yang menyatakan Ijin dapat dicabut sewaktu-waktu dengan salah satu dasar yaitu **Dibutuhkan untuk kepentingan umum/Pemerintah Kota** ;-----

Bahwa dalam hal ini jelas Penggugat terlalu mengada-ada dan mencari alasan yang tidak relevan, menunjukkan bahwa Penggugat **tidak cermat** dalam memahami kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakain Tanah, sehingga dalil Penggugat tersebut sudah selayaknya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Putusan Perkara ini ;-----

c. Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan :-----

Bahwa, Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan menurut Prof. Kuntjoro Pruboparanoto, asas ini menghendaki bahwa keputusan Badan Pemerintahan harus didasari alasan atau motivasi yang cukup, motivasi itu sendiri haruslah adil dan jelas ;-----

Bahwa, Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa yang didalilkan Penggugat bukanlah suatu hal yang tidak berdasar, melainkan sudah jelas dan ~~terang~~ tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 akan digunakan untuk



Kepentingan Umum, faktanya dapat dibuktikan dalam persidangan perkara ini yaitu adanya Perencanaan Kepentingan Umum, *Park and Ride* ;-----

Bahwa menurut Maria SW Soemardjono mengenai konsep kepentingan umum yaitu harus adanya dua hal yakni tentang peruntukannya yang akan ditujukan untuk kegiatan apa dan kemanfaatannya, apakah kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat ;-----

Bahwa Kepentingan Umum yang akan dibangun diatas persil yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya adalah kepentingan umum fasilitas *Park and Ride*. Dalam hal ini telah jelas peruntukan dan kegiatan yang akan diselenggarakan, sehingga obyek sengketa yang didalilkan Penggugat diterbitkan berdasarkan alasan atau **motivasi yang Benar** ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tidak ada asas-asas umum Pemerintahan yang baik yang dilanggar oleh Tergugat pada saat menerbitkan obyek sengketa. Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

11. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat di halaman 19 angka romawi VI.1 yang pada pokoknya memohon PTUN Surabaya mengeluarkan penetapan penundaan terhadap pelaksanaan keputusan tata usaha negara a quo selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara ini sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;-----

Bahwa tidak ada alasan yang sangat mendesak bagi Penggugat atas permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Justru apabila permohonan penundaan tersebut dikabulkan akan mengganggu kepentingan umum dalam rangka pembangunan *park and ride* yang ada di kawasan Surabaya Barat, sehingga dengan demikian permohonan penundaan terhadap pelaksanaan keputusan tersebut harus ditolak ;-----



12. Bawa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; -
13. Bawa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat diatas, dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan dapat diterima ;-----

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon agar majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan, yang pada bagian amarnya berbunyi :-----

I. **DALAM PENUNDAAN :**-----

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat ;-----

II. **DALAM POKOK PERKARA :**-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara sengketa 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 atas Jawaban Tergugat tersebut Penggugat dalam persidangan telah menyampaikan Replik tertanggal 06 Nopember 2018 yang pada pokoknya menolak jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dalam persidangan menyampaikan Duplik tanggal 13 Nopember 2018 yang pada pokoknya menolak replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P - 1 sampai dengan P - 18. berupa fotocopy surat yang



bermeterai cukup, telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya / fotocopynya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1. P - 1 : Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3882/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, , (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. P - 2 : Akta Perjanjian Nomor 15 Tahun 2009 yang ditandatangani oleh Notaris Rusdi Muljono, S.H. tertanggal 10 Juni 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. P - 3 : Akta Nomor 51 tentang Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah tertanggal 15 Juli 2009, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. P - 4 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Shindo Sumidomo dengan jumlah setoran sebesar Rp 63.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (fotocopy sesuai dengan aslinya)-----
5. P - 5 : Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/034XX/402.05.12/2001 yang terletak di Jl. Mayjen HR. Muhammad 122 Surabaya tertanggal 07 Januari 2010, (fotocopy sesuai dengan aslinya)-----
6. P - 6 : Tanda Terima Bukti Pembayaran dengan No. Bukti : 13645/ST/UPTSA-T/12/2009 untuk pembayaran BN JB 20 Tahun 2009, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
7. P - 7 : Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor: 141030-16/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tertanggal 30 Oktober 2014, (fotocopy sesuai fotocopy);-----
8. P - 8 : Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-16/Ijin SKRK/UPTSA-T/2015 tertanggal 02 Februari 2015, (fotocopy sesuai



- dengan fotocopy);-----
9. P - 9.a.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 tertanggal 05 Januari 2009, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. P - 9.a.2. : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 23 April 2009, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
11. P - 9.b.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 tertanggal 04 Januari 2010, (fotocopy sesuai aslinya);-----
12. P - 9.b.2 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 26 Agustus 2010, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
13. P - 9.c.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 tertanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
14. P - 9.c.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 19 Mei 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. P - 9.d.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 tertanggal 25 Januari 2012, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
16. P - 9.d.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 30 April 2012, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
17. P - 9.e.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tertanggal 06 Februari 2013, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
18. P - 9.e.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tertanggal 22 Mei 2013, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
18. P - 9.f.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 tertanggal 23 Januari 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
19. P - 9.f.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 23 Juli 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
20. P - 9.g.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 tertanggal 30 Januari 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----



21. P - 9.g.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 26 Juni 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
22. P - 9.h.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 tertanggal 04 Januari 2016, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
23. P - 9.h.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 20 Juli 2016, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
24. P - 9.i.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 tertanggal 31 Januari 2017, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
25. P - 9.i.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 07 Juli 2017, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
26. P - 9.j.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 tertanggal 02 April 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
27. P - 9.j.2 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 30 Juli 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
28. P - 10. : Tanda Terima dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya perihal Surat Keberatan Atas Surat Peringatan I (tembusan) dan Tanda Terima Surat dari Shindo Sumidomo perihal Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 4 Juni 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
29. P - 11. : Surat Nomor 593/3887/436.7.11/2018 perihal Jawaban dari Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (Ke-1) tertanggal 06 Juli 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
30. P - 12.a : Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-16.4/[jin SKRK/UPTSA-T/2018 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo tertanggal 08 Oktober 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
31. P - 12.b : Formulir Permohonan SKRK-IMB Non Rumah Tinggal Tidak Sederhana (luas bangunan >500 m² atau >2 lantai atau berstruktur berasal dari bahan



Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,
(fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

41. P - 18 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin
Pemakaian Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T - 1 sampai dengan T - 30 berupa fotocopy surat yang bermeterai cukup, telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya / copynya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1. T - 1 : Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/2307/402.5.12/95 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama HELEN SOEWIGNYO masa berlaku 3 Agustus 1995-3 Agustus 2000, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. T - 2 : Permohonan Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang 20 (dua puluh) tahun tanggal 18 Desember 2000 oleh HELEN SOEWIGNYO, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. T - 3 : Surat Izin Kepala Dinas Bangunan Nomor : 188/1360-9/402.05.09/2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan Jl HR Muhammad 122 Surabaya atas nama HELEN SOEWIGNYO, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
4. T - 4 : Surat Pernyataan Helen Soewignyo tanggal 01 Desember 2000, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. T - 5 : Surat Izin Pemakaian Tanah nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 23 Maret 2001 atas nama : HELEN SOEWIGNYO, Persil : Jl Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya, Jk Waktu: 23-03-2001 s.d. 23-01-2021, Luas : 700m2, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. T - 6 : SPPT PBB Nomor 35.78.022.003.013-0050.0 tanggal 05 Januari 2009 atas nama PING ASTONO dengan Objek Pajak Bangunan di Jl Raya Darmo Permai 348 adalah seluas 200 m2, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----



- Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo dengan lokasi persil di Jl Mayjen HR Muhammad 122 Surabaya, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
32. P - 12.c : Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-16.3/Ijin SKRK/UPTSA-T/2018 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo tertanggal 20 September 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
33. P - 13. : Keterangan Rencana Kota Nomor: 644.4/17/436.5.2/2007 yang dikeluarkan pada tanggal 13 Februari 2007, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
34. P - 14. : Surat Izin Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Nomor : 188/1565-9/436-5-2/2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman yang dikeluarkan pada tanggal 13 Mei 2008., tertanggal 19 januari 2004, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
35. P - 15 : Surat dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya perihal Pemberitahuan Permohonan SKRK tertanggal 12 Desember 2014, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
36. P - 16.a : Printout Foto di Jalan Darmo Permai Selatan I/32 Surabaya via Google Maps, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
37. P - 16.b : Printout Foto di Jalan Darmo Permai Selatan I/36 Surabaya via Google Maps, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 38 P - 16.c : Printout Foto di Jalan Darmo Permai Selatan I/65 Surabaya via Google Maps, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
39. P - 16.d : Printout Foto persil tanah milik Penggugat dan persil-persil tanah di sebelah milik Penggugat via Google Maps, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
40. P - 17 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002 tentang



7. T - 7 : Akta Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah Nomor : 51 tanggal 15 Juli 2009 antara HELEN SOEWIGYO dengan HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO yang dibuat Notaris Rusdi Muljono, SH, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. T - 8 : Surat Permohonan Balik Nama/Pembaharuan Izin Pemakaian Tanah tanggal 05 Agustus 2009 oleh HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO,, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. T - 9 : Surat Pernyataan HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO untuk mengurus SKRK baru tanggal 15 Desember 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. T - 10 : Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 07 Januari 2010, Atas nama : HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO Persil : MAYJEN IIR MUHAMMAD 122, Jk Waktu : 23 – 03 – 2001 s.d. 23 – 01 – 2021, Luas : 700 m², (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
11. T - 11 : Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor : 593/3112/436.7.11/2018 perihal : Peringatan I (Ke – 1) tanggal 09 Mei 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
12. T - 12 : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001, tanggal 07 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jl Mayjen HR Muhammad 122 Surabaya atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 06 Juli 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
13. T - 13 : Laporan Akhir Studi Kelayakan Park and Ride Jl Mayjen HR Muhammad, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
14. T - 14 : Surat Peringatan II (Ke-2) nomor surat 593/3410/436.7.11/2018 kepada HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO 28 Mei 2018, (fotocopy sesuai



- dengan aslinya);-----
15. T - 15 : Surat Peringatan III (Ke-3) nomor surat 593/3621/436.7.11/2018 kepada HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO 8 Juni 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
16. T - 16 : Surat Kuasa Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo kepada Astri Krisnowati Tanggal 24 Oktober 2014, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
17. T - 17 : Surat Kuasa Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo kepada Astri Krisnowati Tanggal 24 Oktober 2014, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
18. T - 18 : Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) nomor 141030-16 tanggal 30 Oktober 2014, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
19. T - 19 : Surat Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota atas tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
20. T - 20 : Formulir Permohonan SKRK-IMB Non Rumah Tinggal tidak Sederhana, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
21. T - 21 : Riwayat Proses Permohonan SKRK Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
22. T - 22 : Foto Udara Jl Mayjen HR Muhammad No. 120&122 dan Jl Darmo Permai Selatan I No. 73-75,77&79, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
23. T - 23 : Surat Keberatan Heng Hok Soci/Shindo Sumidomo atas Surat Peringatan I tanggal 04 Juni 2018, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
24. T - 24 : Jawaban atas Keberatan Heng Hok Soci/Shindo Sumidomo nomor 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
25. T - 25 : Surat nomor: 650/18443/436.7.5/2018 tanggal 18 Oktober 2018 perihal Pencabutan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----



26. T - 26 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/23838/436.7.5/2018 tentang Sanksi Administratif berupa Peringatan Tertulis Kesatu atas Pendirian Bangunan yang Terletak di Jalan HR Mohammad Nomor 122 (lama: Jalan Dukuh Kupang Barat DP Blok XII/10) Surabaya, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
27. T - 27 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/24387.4/436.7.5/2018 tentang Sanksi Administratif berupa Peringatan Tertulis Kedua atas Pendirian Bangunan yang Terletak di Jalan HR Mohammad Nomor 122 (lama: Jalan Dukuh Kupang Barat DP Blok XII/10) Surabaya (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
28. T - 28 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/83/436.7.5/2018 tentang Sanksi Administratif berupa Peringatan Tertulis Ketiga atas Pendirian Bangunan yang Terletak di Jalan HR Mohammad Nomor 122 (lama: Jalan Dukuh Kupang Barat DP Blok XII/10) Surabaya, (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
29. T - 29 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah,, (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
30. T - 30 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dalam persidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi fakta yang bernama: Hj. ASRI KRESNOWATI dan MOCH. SU'UD. yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah serta seorang Ahli yang bernama Prof. Dr. TATIK SRI DJATMAYITI, SH, MS.



yang telah memberikan pendapatnya dibawah sumpah selengkapnya tersebut dalam Berita Acara, perkara ini yang pada pokoknya sebagai berikut:-

1. Saksi Hj. ASRI KRESNOWATI, menerangkan;

- Bahwa, saksi bekerja sebagai biro jasa pengurusan surat-surat seperti SKRK, IMB, perpanjangan IPT, dan lain-lainnya saksi adalah orang yang mengurus SKRK Shindo Sumidomo/Penggugat di UPTSA Menur dengan kuasa dari Penggugat ;-----
- Bahwa pada saat saksi mengajukan permohonan pada tahun 2014, terdapat konfirmasi kekurangan berkas melalui SMS, kemudian saksi melengkapinya namun kemudian tidak ada jawaban dari Pemerintah Kota Surabaya;-----
- Bahwa saksi mengetahui lokasi HR Muhammaad 122, dan masa ijin pemakaian tanahnya berakhir pada tahun 2021 dan saksi mengetahui Tergugat telah meninjau lokasi setelah terdapat permohonan SKRK;-----
- Bahwa setelah pengajuan tersebut, saksi telah melakukan pendekatan ke Pak Hendra (Bagian SKRK), dan saksi diberitahu bahwa di wilayah tersebut tidak dapat dilakukan pembangunan 5 lantai namun saksi kemudian menanyakan mengapa di wilayah tersebut juga terdapat hotel yang tingginya melebihi 5 lantai, kemudian dijelaskan bahwa tinggi rendahnya bangunan tergantung masalah luas. Saksi kemudian mengatakan bahwa sebelah tanah dimaksud juga telah diijinkan pembangunan gedung 9 (sembilan) lantai untuk peruntukan perkantoran, namun dari pihak Pemkot tetap mengatakan bahwa tempat tersebut hanya diperbolehkan 5 (lima) lantai dan peruntukan untuk tanah di belakang HR Muhammad 122 hanya untuk perumahan dan tidak boleh digunakan untuk perkantoran;-----
- Bahwa saksi mengetahui dahulunya di tanah tersebut terdapat bangunan untuk supermarket Hero namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun;-----
- Bahwa setelah pengajuan tersebut, saksi sudah bertanya kepada bagian SKRK mengenai kepastian permohonannya dapat dikabulkan atau tidak, namun saksi



mendapat jawaban bahwa SKRK belum jadi, kemudian saksi sakit dan tidak mengetahui progressnya selanjutnya ;-----

- Bahwa, Saksi mendapatkan informasi baru, kemudian pada September 2018 saksi mengajukan SKRK pembangunan bangunan 5 lantai mengikuti saran Pemkot, tetapi itu ditolak dan penolakan itu disampaikan kepada Penggugat ;-----
- Bahwa ijin SKRK tanah yang berada di belakang HR Muhammad 122 (Darmo Permai Selatan 77-79) telah diurus bersamaan dengan HR Muhammad 122, dan hasilnya adalah ditolak karena ijin yang diajukan adalah untuk perkantoran atau komersil namun peruntukannya hanya diperbolehkan untuk perumahan dan pemukiman;-----
- Bahwa di atas bidang-bidang tanah di Jl. Mayjen HR. Muhammad Nomor 122, 120, Jl Darmo Permai Selatan I Nomor 73-75, 77, dan 79 akan dibangun bangunan yang menjadi satu kesatuan;-----

2. Saksi MOCH. SU'UD, menerangkan;-----

- Bahwa saksi sebagai warga di Kupang Indah dan mulai tahun 2009 apabila siang hari menjaga tanah HR Muhammad 122, sambil menjaga lokasi tersebut sekaligus membuka usaha tambal ban di tempat tersebut atas sejigin Penggugat dan apabila ada waktu luang saksi juga memotong rumput;; -----
- Bahwa saksi menjaga tempat tersebut tidak dibayar oleh Penggugat, melainkan karena saksi diperbolehkan menggunakan lahan tersebut untuk usahanya maka saksi menjaga tempat tersebut sebagai gantinya dan dsaksi juga yang memasang pagar seng di tanah tersebut pada tahun 2009 ; -----
- Bahwa jika ada yang memasuki tanah tersebut, maka harus scijin saksi kemudian saksi memberitahukan lebih dahulu kepada Penggugat dan bila diperbolehkan maka saksi baru memperbolehkannya orang masuk ; -----
- Bahwa saksi mengetahui ada Giant Supermarket di samping tanah tersebut dan bangunan Giant tembus sampai ke belakang untuk gudang; -----



- Bawa pada tanah bagian sebelah barat dahulu ada bangunan tetapi bangunan tersebut telah dirobohkan pada tahun 2011 atas perintah Penggugat ;-----
- 3. Ahli Prof. Dr. TATIK SRI DJATMIATI, SH., MS. memberikan pendapatnya;
 - Bawa Ahli menerangkan IPT/Ijin merupakan obyek KTUN yang dapat digugat atau menjadi obyek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----
 - Bawa Ahli menerangkan acuan hukum atau landasan yuridis yang memberikan wewenang bagi pemerintah daerah khususnya walikota atau jabatan yang ditunjuk untuk memberikan IPT adalah sesuai peraturan perda nomor 3 tahun 2016 ;-----
 - Bawa ahli memberikan pendapat ada syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah. Jadi, Izin diberikan apabila persyaratan sudah memenuhi untuk Izin Pemakaian Tanah. Misalnya, mengacu pada ketentuan persyaratan untuk IPT yang ada pada Pasal 19 di Perda Surabaya nomor 1 tahun 1997, persyaratan tersebut teknis sekali tapi itu merupakan prosedur;-----
 - Bawa Ahli menerangkan setiap tindakan pemerintah di undang-undang pemerintahan/undang-undang sektoral harus berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Misalnya undang-undang pemerintahan daerah, undang-undang tata ruang, undang-undang nomor 28 tahun 1999, undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan ;-----
 - Bawa Ahli menerangkan secara teori AUPB terdiri atas asas kepastian hukum, asas kecermatan, legitimate expectation, larangan diskriminasi, larangan bertindak sewenang-wenang dan asas-asas lain yang tertulis dalam Pasal 10 undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;-----
 - Bawa Ahli menerangkan pengertian Izin dalam kajian hukum administrasi adalah suatu persetujuan dari pejabat yang berwenang untuk melakukan suatu tindakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Namun di pasal 30 ayat (1) undang-undang nomor 30 tahun 2014 juga mengatur tentang ijin. Ijin terjadi apabila dikeluarkan/diterbitkan oleh pejabat yang berwenang ;-----



- Bahwa Ahli menerangkan peringatan dalam kajian hukum administrasi diberikan karena ada kesalahan dan bertujuan agar kekeliruan atau tindakan yang buruk itu menjadi lebih baik. Namun peringatan sebetulnya merupakan sanksi administratif yang biasanya disebut teguran atau peringatan. Peringatan tersebut dapat diberikan secara lisan atau tertulis;--
- Pada dasarnya, karakter ijin di Indonesia bersifat konstitutif, artinya ijin memberikan hak atau membebankan kewajiban kepada seseorang yang memiliki ijin tersebut. Seorang pemegang ijin berhak atas ijin tersebut sesuai dengan masa berlaku ijin tersebut. Masa berlaku tertuang dalam ijin tersebut, misalnya dalam perda nomor 3 tahun 2016 mengatur jangka waktu ijin selama 20 tahun dan dapat diperpanjang lagi, masa berlaku ijin 5 tahun dan dapat diperpanjang lagi, masa berlaku ijin 2 tahun dan dapat diperpanjang lagi. Apabila surat ijin sudah habis, maka tidak perlu ada peringatan karena sudah tidak diperlukan dan tidak ada manfaatnya lagi. Peringatan tersebut sudah tidak diperlukan dan tidak ada manfaatnya lagi karena orang yang diperingatkan tersebut sudah tidak memiliki hak lagi untuk memakai tanah tersebut;--
- Bahwa di Indonesia, terdapat landasan teori administrasi negara yang mengatur mengenai konsep pemberitahuan. Sehingga, jika suatu ijin telah berakhir maka pemerintah kota surabaya selaku pemberi ijin cukup hanya memberitahukan kepada pemegang ijin tersebut bahwa masa berlaku ijin telah berakhir. Namun pemberitahuan ini hanya bersifat memberitahukan dan bukan peringatan karena yang bersangkutan sudah tidak memiliki hak untuk melakukan sesuatu, apabila masih memiliki hak atau kewajiban maka yang bersangkutan masih memiliki ijin tersebut;
- Bahwa ahli menctrangkan, bahwasanya pemerintah tidak perlu mengeluarkan peringatan atas ijin yang telah berakhir. Hal tersebut dikarenakan secara analogi dan secara ratio serta berdasarkan undang-undang sektoral, sebuah peringatan adalah sebuah sanksi administrasi ;-----



- Bahwa ahli menerangkan konsep menelantarkan berdasarkan Black Law Dictionary adalah mengabaikan/pengabaian. Penelantaran juga diatur dalam peraturan peraturan lain seperti PP 28/2008 tentang Rancangan Tata Ruang dan Wilayah yang menyebutkan bahwa pengabaian yang berkaitan dengan tanah artinya tidak menguasakan/tidak memanfaatkan/mengalihkan yang tidak merupakan haknya. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 menyebutkan bahwa penelantaran adalah tidak menggunakan IPT, tidak membangun IPT misalnya tidak membangun sesuai dengan peruntakannya setelah 3 tahun;
- Bahwa dalam konteks administrasi, seseorang yang mengajukan IMB tetapi beberapa kali tidak diterima berarti sudah ada tindakan untuk mencoba mengusulkan kembali/memohonkan kembali, Hal tersebut untuk memenuhi legalitas prosedur;
- Bahwa jika ada 2 tanah yang dimiliki oleh orang yang sama dan diarea yang berdampingan dan salah satunya adalah dipergunakan untuk fasum, maka seharusnya yang lain juga untuk fasum ;
- Bahwa di dalam IPT terdapat legalitas substansial, jika substansi dalam IPT menerangkan arahan pemakaian adalah untuk fasum/perkantoran, maka seharusnya peruntukan tanah tersebut harus sesuai dengan IPT tersebut,. Hal tersebut sesuai dengan asas legitimate expectation, dimana apabila diawal telah diperjanjian dan disetujui bahwa tanah tersebut digunakan untuk fasum, maka peruntukan tanah tersebut harus sesuai yaitu untuk fasum;
- Bahwa Ahli menerangkan dalam teori hukum administrasi, UPTSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap) adalah untuk integrasi prosedur. Jadi wewenangnya cepat, prosedurnya cepat, dapat diawasi sehingga ada koordinasi yang baik dan ada pengawasan juga apabila ada permohonan ijin dan diawasi kapan permohonan tersebut masuk dan kapan harus diterbitkan dsb. Hal tersebut kaitannya tujuan-tujuan unit pelayanan terpadu satu atap. Sehingga UPTSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap) bukan hanya menerima tetapi melakukan koordinasi dari satuan unit ke unit



- yang lain. Bahwa pelayanannya tidak hanya dari meja ke meja namun mempersingkat proses perijinan. Disamping mempersingkat tentang batas waktu, biaya, pengawasan, koordinasi tujuannya adalah untuk mempercepat pelayanan;-----
- Bahwa Ahli menerangkan apabila meski telah ada UPTSA tapi tidak dilakukan koordinasi, hal tersebut merupakan suatu kelemahan karena inti dari uptoa adalah mempercepat pelayanan dan integrasi prosedur sudah dipangkas semua. Wewenangnya dipangkas, perijinan dipercepat, memberikan keputusan kalau tidak cepat dibalas juga akan bermasalah. Dan hal ini yang ditekankan kenapa dibentuk uptoa, karena terkait dengan koordinasi. Koordinasi itu penting dimana-mana, pelaksanaan pemerintahan melakukan koordinasi, dan di dalam hukum administrasi koordinasi tersebut dilakukan untuk sinkronisasi tindakan, dan penyimpangan tindakan dapat dihindari karena adanya koordinasi. Itulah fungsi koordinasi ;-----
 - Bahwa Ahli menerangkan Kepentingan umum adalah sarana prasarana yang disediakan oleh pemerintah dan dapat dinikmati untuk masyarakat banyak. Sedangkan fasilitas umum dalam black dictionary pengertiannya adalah sarana prasarana yang disediakan oleh pemerintah yang digunakan untuk kepentingan bersama. Sehingga kepentingan umum berangkat dari fasilitas umum. Intinya. Intinya antara kepentingan umum dan fasilitas umum adalah sama hanya terdapat sedikit perbedaan; -----
 - Bahwa ahli menerangkan perumahan adalah salah satu dari fasilitas umum, namun fasilitas umum terdiri atas banyak hal, bisa berupa perkantoran, klinik, park, gedung pertemuan yang bisa dinikmati oleh masyarakat umum ;-----
 - Bahwa apabila pemerintah mencabut IPT yang masih berlaku dengan alasan penelantaran, yakni penelantaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang bermakna tidak dibangun selama 3 tahun, maka perlu diperhatikan kembali alasan tidak adanya pembangunan di atas bidang tanah tersebut. Bahwa jika pencabutan dikarenakan adanya kepentingan umum, maka harus



memperhatikan aspek hukum administrasi yang melarang kepentingan umum merugikan kepentingan individu, sebab hak individu tersebut dilindungi oleh undang-undang dasar, dan individu tersebut masih memiliki hak secara yuridis sesuai dengan undang-undang tentang perijinan yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, Apabila akan digunakan sebagai kepentingan umum, maka kepentingan umum tersebut harus dapat dibuktikan ;-----

- Bahwa sebelum pemerintah melakukan kegiatan, maka anggaran tersebut sudah harus masuk APBN atau APBD, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 17 tahun 2003. Dalam penganggaran suatu kegiatan, harus ada persetujuan dari DPRD. Oleh karena itu jika pemerintah akan melakukan pencabutan IPT dikarenakan kepentingan umum, maka pemerintah minimal harus dapat membuktikan dan ada persetujuan dari DPRD terkait dengan anggaran tersebut, sebab pemerintah akan mencabut hak seseorang yang dilindungi oleh hukum. Sehingga pemerintah tidak dapat serta merta melakukan pencabutan;-----
- Bahwa konsep pencabutan ijin adalah sanksi administratif, apabila terdapat penyimpangan maka dicabut, namun pencabutan tersebut tidak boleh merugikan individu yang memiliki ijin;-----
- Bahwa Ahli menerangkan untuk memenuhi rasa keadilan maka ada ganti kerugian karena telah menghilangkan haknya. Jika tiba-tiba terhadap IPT yang masih berlaku diberikan peringatan dan kemudian dicabut, maka gugatan dapat diajukan karena adanya kerugian yang disebabkan pencabutan;-----
- Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997, salah satu syarat pengajuan IMB adalah SKRK, sehingga ketika pemerintah tidak juga mengeluarkan SKRK yang membuat pemohon tidak dapat mengurus IMB, maka tidak diurusnya IMB tersebut bukan kesalahan pemohon ;-----
- Bahwa jika pemberitahuan atas ditolak atau diterimanya suatu permohonan tidak diberitahukan meski telah melewati batas waktu permohonan yaitu 20 (dua puluh)



- hari, maka hal tersebut berarti cacat prosedur dan tidak sesuai dengan asas kepastian hukum, asas kecermatan serta asas legitimate expectation;
- Bahwa yang dimaksud sebagai penelantaran adalah ketika seseorang telah memiliki IMB namun pemilik IMB tersebut tidak juga membangun, namun jika seseorang tersebut masih melakukan pengurusan SKRK sebagai syarat IMB, maka orang tersebut tidak dapat disebut menelantarkan karena ia sedang memenuhi prosedur. Adapun untuk membangun, seseorang harus memiliki IMB sebagai ijin pembangunan;
 - Bahwa ijin yang telah habis tidak diberikan peringatan melainkan diberikan pemberitahuan. Jika ijinya telah habis namun orang tersebut masih menguasai tanah tersebut, maka seharusnya pemerintah memberitahukan kepada orang tersebut untuk memperpanjang sebelum ijin pemakaian tanah tersebut habis. Penguasaan tanah setelah ijin pemakaian tanah berakhir belum tentu sebagai tindakan illegal, sebab ada jangka waktu pengosongan setelah masa berlaku ijin pemakaian tanah berakhir, dan pengosongan tersebut juga harus ada ijinya;
 - Bahwa dalam hukum administrasi, sebuah tanggapan peringatan pertama harus dijawab terlebih dahulu baru kemudian pencabutan. Pencabutan dan jawaban atas tanggapan peringatan yang dilakukan secara bersama-sama tidak diperbolehkan, dan akibat hukum jika tetap dilakukan adalah cacat prosedur;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya dalam persidangan Tergugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi fakta yang bernama 1. Ir. MUDJI IRMAWAN, M.Si, 2. REINHARD OLIVER, S.T. 3. Ir. ACHMAD EKA MARDIJANTO dan 4. NURHADI, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan 1 (satu) orang ahli bernama Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.S.yang telah memberikan pendapatnya dibawah sumpah selengkapnya tersebut dalam Berita Acara persidangan perkara ini yang pada pokoknya sebagai berikut



1. Saksi Ir. MUDJI IRMAWAN, M.Si. :

- Bahwa, Saksi mengetahui lokasi tanah obyek sengketa yang di JL. Mayjen HR. Muhammad dan saksi pernah ke lokasi tersebut, dimana terakhir saksi ke lokasi itu pada April 2018 dalam rangka tugas dari ITS melalui BPPU untuk melakukan studi kelayakan mengenai lokasi yang akan digunakan sebagai tempat sarana dan prasarana moda transportasi cepat di kota Surabaya dan dalam survey lokasi dan melakukan analisa serta perhitungan mengenai kebutuhan sarana dan prasarana *park and ride*, gedung parkir ;
- Bahwa hasil studi dan analisa adalah dalam rangka pengembangan kota Surabaya yang perlu adanya moda transportasi *park and ride*, maka harus segera direalisasi karena mengingat kapasitas jalan di kota Surabaya tidak cukup memadai dan sudah cukup mendesak untuk segera dikerjakan ;
- Bahwa untuk memenuhi kebutuhan moda transportasi diperlukan adanya koridor timur-barat dan koridor utara-selatan. Koridor utara-selatan itu mulai dari Perak sampai ke Waru, yaitu mulai dari Jl. Perak Barat, Jl. Rajawali, Jl. Tugu Pahlawan seterusnya, sampai ke Jl. A. Yani hingga sampai batas Surabaya koridor utara-selatan, di samping itu ada jalan tol, ada Jl. Tambak Wedi, Jl. Pacar Keling, Jl. Dharmawangsa, Jl. Jemursari, terus ke selatan sampai ke MERR itu juga salah satu koridor utara-selatan. Terus koridor timur-barat, berdasarkan kajian sebelumnya atau yang terdahulu, mulai dari Jl. Kenjeran sampai ke arah Driyorejo, tepatnya Lakarsantri. Untuk memulai itu memang dibutuhkan waktu lama dan biaya besar, dan salah satu yang diprioritaskan adalah dibangunnya sarana dan prasarana yaitu satunya adalah *park and ride* dengan meninjau jalan-jalan yang sudah ada, memanfaatkan jalan-jalan yang sudah ada, mulai dari Mulyosari, Jl. Manyar Kertoarjo, Jl. Dharmawisada sampai salah satunya lewat di Jl. HR. Muhammad, Jl. Mayjend. Sungkono yang di bawah jembatan tol HR. Muhammad blok ^{Karangasem} Jl. ke utara ;



- Bahwa dalam melakukan kajian kelayakan mengenai park and ride di Jl. HR. Muhammad. Di lokasi HR. Muhammad belum ada park and ride, tapi untuk lokasinya memang sudah kita tentukan berdasarkan kebutuhan lalu lintas di daerah itu yang mana sebelumnya sudah dilakukan kajian, dan sekarang sudah ada kajian lagi yang dibutuhkan untuk kekurangannya yang harus dipenuhi ;-----
- Bahwa lokasi tersebut sangat strategis dan ideal bila digunakan untuk sarana dan prasarana park and ride dan ukuran juga sudah mencukupi, kapasitasnya cukup besar. Sehingga dapat menampung jumlah yang cukup besar ;-----
- Bahwa secara umum, moda transportasi cepat itu adalah memindahkan kuota yang cukup besar dari satu tempat ke tempat lain dengan alat transportasi bisa melalui bus, kereta api, MRT, LRT. itu adalah satu pilihan, dan tentunya banyak permasalahan teknis yang harus diselesaikan dengan kebutuhan biaya yang harus dipirkan. Jadi, moda transportasi cepat adalah moda transportasi utuh memindahkan orang dalam jumlah besar dengan alat transportasi dan sarana dan prasarana ;-----
- Bahwa dasar dipilihnya Jl. HR. Muhammad 120-122 itu berdasarkan pada kebutuhan masyarakat sendiri untuk bisa mencapai koridor Surabaya Barat yang mana itu dibutuhkan bangunan sarana dan prasarana. Kebutuhan sarana dan prasarana itu dihitung berdasarkan chatsment area. Kalau di daerah HR. Muhammad itu yang akan memanfaatkan park and ride itu daerah Darmo Baru, Sukomanunggal, dan sebagainya, kemudian ke barat lagi yaitu daerah Darmo Permai, Simpang Darmo Permai sampai ke arah Balongsari, Park Jatim. Sehingga lokasi tersebut adalah sangat strategis;-----
- Bahwa dalam kajian kami pemilihan lokasi park and ride di lokasi Jl. HR. Muhammad 120-122 dikarenakan untuk kemudahan di dalam mencapai lokasi tersebut dan bisa diakses baik dari jalan utama HR. Muhammad maupun dari belakang yaitu Darmo Permai. Itu bisa diakses dari depan dan belakang dan tidak mengganggu traffick atau lalu lintas yang akan muncul kalau di situ akan dijadikan.



park and ride dan pada lokasi tersedia tanah kosong yang tembus ke belakang. Dan jarak tempuh dan lalu lintas juga menjadi pertimbangan dalam kajian yang dilakukan tersebut ;-----

- Bahwa di Surabaya ini keberadaan park and ride sudah ada dan sudah banyak yang merasakan manfaat dari park and ride yakni yang dimulai dari TVRI, by passnya Pariwisata Adityawarman, HR. Muhammad, terus ada yang kecil-kecil yang dipakai di Jl. Kertajaya, dan venue, jadi orang bisa parkir di situ dan dia bisa memanfaatkan transportasi massal yang masih ada saat ini. Kenyataannya ini tidak sia-sia, artinya secara bertahap rencana ini dapat langsung dimanfaatkan dan memang visibility yang sudah kita lakukan ternyata memang sudah visible untuk dimanfaatkan ;-----
- Bahwa secara teknis dalam kajian ini bisa ada cadangan lokasi lain atau perubahan penentuan dari lokasi titik HR. Muhammad 120-122 Surabaya, tapi ini tidak bisa saksi tentukan alternatif cadangannya/perubahannya, karena saksi harus melakukan kajian lagi untuk menentukan yang layak sebagai tempat untuk park and ride. Alternatif cadangannya/perubahannya itu agak jauh, dan ada belokan ke boulevard, maka alternatif utamanya itu adalah HR. Muhammad 120-122 Surabaya, tapi kalau itu gagal maka saksi harus melakukan kajian lagi terhadap lokasi yang cocok untuk tempat park and ride, karena hal ini tidak bisa dilakukan dengan cara mudah ;-----
- Bahwa bila dari lokasi yang saksi tinjau, maka alternatifnya sudah saksi berikan, ada alternatif 1, alternatif 2, dan alternatif 3. Maka, yang terbaik, layak, berdasarkan kajian saksi adalah yang itu yakni HR. Muhammad 120-122 Surabaya, baik mengenai luasnya, tembus sampai ke belakang, dan jarak tempuh dari masyarakat, serta lahan yang masih kosong ;-----

2. Saksi REINHARD OLIVER, S.T :-----

- Bahwa Tugas pokok dan fungsi saksi sebagai Kepala Bidang Pemetaan dan Tata Ruang secara umum di Dinas Cipta Karya adalah membidangi proses SKRK baik



dari sisi pemetaannya maupun sisi pemanfaatan ruangnya dan juga ada tugas pokok dan fungsi tambahan terkait PSB ;

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Pemetaan dan Tata Ruang sejak Agustus 2018 namun Saksi sejak tahun 2006 telah bertugas di Dinas Cipta karya pada staf Bidang Pemukiman, pada tahun 2007 sampai tahun 2012 bertugas pada Bidang Tata Ruang dan pada tahun 2015 sampai April 2018 menjadi Kepala Seksi di Bidang Tata Bangunan ;
- Bahwa SKRK merupakan salah satu persyaratan IMB, sebagaimana hal ini tertuang dalam Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2009 tentang Bangunan beserta Peraturan Teknis dibawahnya yaitu Peraturan Walikota No. 13 Tahun 2018, ada juga Peraturan Daerah yang terkait SKRK yang mengatur mekanisme dan persyaratannya yaitu Peraturan Daerah tentang Cetak Peta, juga ada turunannya semenjak tahun 2013 dari Pemerintah Kota yang telah menggunakan sistem informasi secara daring hal tersebut menunjukkan kita sudah menggunakan teori hukum tentang tata cara penggunaan perijinan/obrol perijinan secara elektronik yang diatur dalam Peraturan Walikota No. 28 Tahun 2013. Sedangkan untuk IMB sendiri tidak memiliki payung hukum sendiri-sendiri, sama dengan Peraturan Daerah Bangunan No. 7 Tahun 2009 dan Penunjuk Teknisnya yang terbaru ada di Peraturan Walikota No. 13 Tahun 2018.
- Bahwa untuk SKRK di Jl. HR. Muhammad 122, setahu saksi ada pengajuan, pengajuannya mulai dari sekitar Desember 2014. Berdasarkan sistem informasi yang saksi dapatkan terkait pengajuan permohonan untuk lokasi tersebut terdapat beberapa kali pengembalian berkas sekitar bulan November 2014 dan bulan Februari 2018, kemudian didaftarkan kembali sekitar September 2018, selanjutnya kita proses, dan sekitar Oktober 2018 serta terakhir didaftarkan ulang kembali, kemudian terbit SKRK sekitar 11 Oktober 2018, selanjutnya dari informasi yang saksi dapatkan bahwa penerbitan SKRK tersebut terdapat cacat prosedur di mana dalam hal ini salah satu persyaratannya sudah tidak sesuai yakni bukti kepemilikan atau bukti penggunaan.



tanah sebagai alas haknya tersebut sudah berakhir, sehingga saksi mencabut SKRK yang sudah diterbitkan tersebut. Terkait dengan riwayat proses permohonan SKRK ini saksi ditunjukkan bukti surat T-21, di mana di dalam sistem informasi online ini ada no. hp pemohon yang diberikan kepada petugas pelayanan pengurusan SKRK yang bisa dihubungi untuk memberitahuhan pengembalian secara/via SMS ;

- Bawa, Saksi juga ditunjukkan bukti surat T-19 berupa formulir permohonan, sehingga terkait itu dalam pelayanan ini menggunakan *system real time* maka itu bisa dilihat di bukti surat T-21 yang merupakan hasil print out dari system tersebut yang menjelaskan histori pelayanan SKRK di Dinas saksi terlihat bahwa pendaftaran dimulai pada 30 Oktober 2014 yang diterima oleh petugas di UPTSA dan selanjutnya diteruskan secara online kepada Dinas Cipta Karya, kemudian diproses sesuai alur yang ada di Dinas saksi, dan sekitar November 2014 berkasnya dikembalikan dan kita beritahuhan kekuarangan berkas melalui sms kepada nomor *handphone* pemohon yang tertera di formulir yaitu 081 232 921 959 ;
- Bahwau untuk pengurusan SKRK ini ada 2 (dua) bidang yang mengurusinya yaitu Bidang Pemetaan dan Pengukuran dan Tata Ruang, maka pengembalian berkas tersebut terkait dengan penunjuk batasnya yang menjadi kewenangan Bidang Pemetaan dan Pengukuran, dimana kita turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran lokasi tanah yang dimohonkan SKRK tersebut dan batas-batasnya di mana saja. Kemudian, atas pengembalian tersebut ada respon dari pemohon pada tanggal 5 Desember 2014, pemohon akhirnya melakukan klarifikasi dan tanda tangan penunjuk batas, sehingga melanjutkan lagi prosesnya di tanggal 5 Desember 2014, selanjutnya kita proses ulang dan setelah dari Bidang Pemetaan dan Pengukuran selesai, kemudian berlanjut ke Bidang Tata Ruang yang memproses berkas tersebut yang ternyata ada persyaratan secara teknis yang kita kembalikan pada tanggal 16 Desember 2014 terkait dengan penggunaan bangunan yaitu penjelasan penggunaan bangunannya terhadap pedoman kita dalam memproses SKRK ;



- Bawa pengembalian ini sama melalui sms kepada nomor handphone pemohon yang tertera di formulir. Setelah tanggal 16 Desember 2014, yakni sekitar Februari 2015, ada respon meregister ulang lagi. Tanggal 2 Februari 2015 pemohon mengklarifikasi kepada petugas kami, sehingga diproses ulang, sampai 6 Februari 2015 ada kekuarangan persyaratan terkait dengan kesepakatan yang belum ditandatangani oleh pemohon tanggal 6 Februari 2015, sehingga berkasnya kami kembalikan lagi ke pemohon melalui sms ke nomor handphone pemohon yang yang sama. Dari situ belum ada tanggapan dari pemohon, tapi pada bulan September 2018 pemohon ada klarifikasi ke Cipta Karya, kemudian kami proses dan pada tanggal 28 September 2018 kami kembalikan lagi, karena ada permohonannya pemohon yang tidak sesuai dengan pedoman teknis yang ada di Perwali No. 52 Tahun 2017 yang merupakan aturan baru yang belaku pada saat memproses berkas pemohon tersebut, sehingga kami mengikuti aturan yang baru tersebut, hal ini terkait dengan ketinggian maksimal bangunannya. Kemudian ada respon lagi dari pemohon pada tanggal 8 Oktober 2018 yaitu dari pemohon melengkapi formulir revisi terkait perubahan lantai, kemudian kami proses hingga akhirnya kami terbitkan SKRK pada tanggal 11 Oktober 2018;----
- Bawa sistem ini *real time*, sistem yang dimaksud adalah *Surabaya Single Window*, dan bukan saksi yang membuat sistem ;-----
- Bawa ketika pemohon sudah memiliki SKRK, selanjutnya pemohon melengkapi persyaratan lainnya untuk pengajuan permohonan IMB, karena SKRK merupakan salah satu persyaratan permohonan IMB ;-----
- Bawa setahu saksi berdasarkan data permohonan IMB di Dinas Kami bahwa untuk lokasi yang terletak di JL. HR Muhammad 122 Surabaya itu belum ada permohonan IMB berdasarkan SKRK tersebut ;-----
- Bawa SKRK telah dicabut di tahun 2018 karena telah ditemukan ada cacat prosedur terkait persyaratan yang tidak sesuai, dan atas pencabutan SKRK tersebut ada respon dari pemilik SKRK/Penggugat ;-----



- Bahwa, Setahu saksi Keputusan Pembatalan/Pencabutan SKRK oleh Kepala Dinas Cipta Karya itu sudah dikirimkan kepada yang bersangkutan/pemilik SKRK ;-----
- Bahwa, Kalau melihat di data base kami bahwa persil di Jl. HR. Muhammad itu ada 3 (tiga) permohonan, 1 (satu) yang sudah terbit SKRKnya. Kalau berdasarkan data base kami di sekitar situ ada 6 (enam) kavling/persil tanah. Permohonan SKRKnya ada 3 yang 1 (satu) sudah terbit SKRKnya, bukan termasuk yang SKRK yang dicabut. Pengajuannya dilakukan secara perpersil, ada yang di Jl. HR. Muhammad 122 dan di belakang itu Jl. Darmo Permai Selatan I No. 73-75 Surabaya ;-----

3. Saksi Ir. ACHMAD EKA MARDIJANTO :

- Bahwa Saksi bertugas di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai Kabid. Pendataan dan Pemanfaatan Tanah sejak tahun 2011, yang bertugas membantu Walikota untuk menginventarisasi aset-aset sehingga Saksi tahu IPT di Jl. HR. Muhammad 122 yang dicabut berdasarkan survey lapangan yang dilakukan oleh teman-teman saksi ;-----
- Bahwa tanah IPT di Jl. HR. Muhammad 122 tersebut merupakan aset Pemkot Surabaya yang tercatat dalam inventaris dengan nomor register INV-2017-7-1, yang sekarang diberikan IPT kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo dengan masa berlaku mulai dari 3 Maret 2002 sampai 3 Maret 2021 atau jangka waktu berlakunya 20 tahun;-----
- Bahwa alasan pencabutan IPT penggugat ada 2 (dua) karena diperlukan untuk kepentingan umum yaitu digunakan untuk park and ride dan karena melanggar Perda No. 3 Tahun 2016 Pasal 7 dan Pasal 8;-----
- Bahwa dari data-data teman-teman yang melakukan survey di lapangan diketahui bahwa kondisi eksistensinya masih berupa tanah kosong ;-----
- Bahwa surat peringatan 1, peringatan 2, dan peringatan 3 sudah diterima oleh yang bersangkutan, yang mana isi dari surat peringatan itu akan dipakai sendiri untuk kepentingan umum yaitu park and ride;-----



- Bahwa penelantaran ini berdasarkan Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2016, faktanya tanah tersebut tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya;--
- Bahwa, Peringatan I sampai peringatan III adalah peringatan untuk pemberitahuan pencabutan IPT penggugat, dan hal itu telah saksi beritahukan kepada yang bersangkutan/penggugat bahwa pemegang IPT telah tidak memanfaatkan tanah tersebut dan terhadap tanah itu juga akan digunakan sendiri untuk kepentingan umum;-----
- Bahwa, Jl. HR. Muhammad itu peruntukannya adalah perkantoran, sedangkan yang di Jl. Darmo Permai Selatan peruntukannya adalah permukiman/perumahan ;-----

4. Saksi NURHADI :

- Bahwa, Saksi bekerja di kantor Kelurahan Pradah Kali Kendal, sehingga Saksi tahu lokasi tanah di Jl. HR. Muhammadiyah 120-122, dan jarak antara kantor kelurahan Pradah Kali Kendal dengan lokasi tanah Jl. HR. Muhammad 120-122 sekitar 100 m ;--
- Bahwa pada lokasi tanah obyek sengketa itu dulu pernah ada bangunan yang melepaskan dengan Giant, dahulu tidak ada pagarnya dan kemudian dipagari seng, dan bangunan itu sekarang sudah tidak ada karena dirobohkan pada tahun 2008 ;-----
- Bahwa Saksi pernah berada di pinggir lokasi tanah obyek sengketa yaitu di Jl. Darmo Permai Selatan sekitar 2 minggu yang lalu untuk melakukan cek saluran dan pada lokasi tersebut tidak ada bangunan ;-----
- Bahwa di daerah itu macet terutama pada saat jam kerja, berangkat dan pulang kerja, jam sekolah, berangkat sekolah dan pulang sekolah, dan dari dulu sudah macet ;-----
- Bahwa di depan lokasi tanah obyek sengketa itu ada tambal ban yang masuk di dalam pagar, tapi kalau malam si tukang tambal ban itu tidak ada di lokasi dan pagarnya ditutup ;-----
- Bahwa, Tambal ban itu ada di atas mobil dan mobilnya masuk ke dalam pagar lokasi tanah obyek sengketa itu, tapi kalau malam dia pulang dan pintunya dibuka



- Bahwa pada saat mengambil PBB orang-orang pemegang IPT pergi ke kantor Kelurahan Pradah Kali Kendal untuk mengambil PBBnya tersebut ;-----
- Bahwa mengenai pembayaran PBB yang dibawah 5 juta rupiah itu di kelurahan, sedangkan kalau di atas 5 juta rupiah itu langsung diberitahukan oleh kantor pajak ;---
- Bahwa, Setelah bangunan itu dirobohkan pada tahun 2008, sampai sekarang di lokasi tanah obyek sengketa itu tidak dibangun lagi dan merupakan tanah kosong ;-----

5. Ahli Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.S. ;-----

- Bahwa, Obyek sengketa tata usaha Negara (TUN) itu harus ada keputusan tata usaha Negara (KTUN), yang mana KTUN itu ada di Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, dan pengertian KTUN ini diperluas oleh UU No. 30 Tahun 2014 Pasal 87, juga ada KTUN yang dikenal dengan fiktif negatif (Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986) dan fiktif positif sebagaimana diatur di dalam UU No. 30 Tahun 2014 sehingga dengan berlakunya KTUN yang fiktif positif itu menjadikan KTUN fiktif negatif tidak berlaku lagi. Ciri utama dari KTUN (*beschiking*) sifatnya konkret, individual, final. Konkret berarti adanya sesuatu, bukan abstrak. Individu adalah ditujukan kepada seseorang atau badan hukum. Final itu artinya tidak perlu persetujuan pejabat lain ;-----
- Bahwa, Ijin itu merupakan KTUN, termasuk IPT. Terkait dengan IPT ini bahwa IPT termasuk salah satu perwujudan dari kewenangan sisa otonomi daerah. Jadi, di dalam konsep NKRI kewenangan itu dari pusat yang didistribusikan secara vertical ke daerah otonom, dan apa yang diserahkan kepada daerah itu ada kewenangan wajib dan ada kewenangan pilihan, tapi selain itu ada kewenangan sisa. Kewenangan sisa ini boleh diambil/dipakai kalau betul-betul kewenangan sisa di daerah itu ada, dan kewenangan sisa ini harus dikonsultasikan ke pusat dan harus mendapatkan persetujuan pusat sehingga bisa menjadi suatu kewenangan daerah, dan dalam hal ini dibuktikan dengan disetujuiya dan lahirnya kewenangan daerah berupa IPT, yang menangani persoalan IPT, misalnya di Surabaya atau di Bandung nah, ini menjadi



kewenangan sisa, yang mungkin di daerah lain tidak ada. IPT ini adalah ijin pemakaian tanah. IPT ini sebetulnya bagian dari ijin pemakaian kekayaan daerah, karena ini merupakan milik daerah yang orang tidak boleh menguasai atau memanfaatkan kecuali mendapatkan ijin. Sebab, ijin itu adalah perkecualian dari sebuah larangan. Misalnya, dilarang memanfaatkan tanah milik Negara kecuali mendapatkan ijin. Sebetulnya pemakaian kekayaan daerah itu ada beberapa model atau rejim. Pertama, model/rejim yang tunduk pada PP No. 27 Tahun 2014 dan Perma No. 19 Tahun 2016, yang mana pemakaian/pemanfaatan tanah milik daerah itu bisa dilakukan dengan sewa, guna bangun serah, bangun serah guna, kerja sama penyediaan sarana dan prasarana (tanah). Kedua, model yang tunduk pada ketentuan hukum agrarian/hukum pertanahan, misalnya pemberian HGB di atas HPL karena kekayaan daerah yang berupa tanah itu ada yang berstatus HPL. Maka, di sini bisa diberikan kepada orang yang ingin memanfaatkan tanah HPL itu dengan menggunakan pemberian HGB di atas HPL. Ketiga, model yang tunduk pada rejim perijinan, yaitu dengan pemberian IPT, seperti yang ada di Surabaya ;

- Bawa, Kalau rejim tentang PP tentang Pengelolaan barang milik Negara/daerah itu, misanya sewa, bangun guna serah, bangun serah guna, kerja sama penyediaan sarana dan prasarana (tanah), sebenarnya tunduk pada perjanjian hukum perdata, meskipun bukan perdata murni. Kemudian (pemberian) HGB di atas HPL juga berdasarkan perjanjian/kontrak perdata, yaitu perjanjian pemanfaataan barang dan di situ ada persetujuan dari pemegang HPL terkait dengan pemberian/pembebanan HGB di atas HPL, dan ketika HGBnya sudah habis/berakhir, maka HPLnya tidak hilang kembali kepada pemegang HPL. Sedangkan IPT itu lahir karena permohonan dari orang/badan hukum yang ingin memanfaatkan, namun permohonan ini dikabulkan atau tidak, maka di sinilah ada yang namanya ijin. Ijin merupakan tindakan sepihak yang tidak berdasarkan pada kesepakatan, tapi berdasarkan peraturan perundang-



undangan. IPT itu merupakan bentuk penguasaan dalam konsep kewenangan publik, tidak ada unsur privatnya ;-----

- Bahwa, Pemberian HGB di atas HPL itu waktunya terbatas yang di situ melahirkan hak seseorang yang namanya HGB. Hak atas tanah yang waktunya tidak terbatas itu hanya hak milik, sedangkan yang lainnya adalah terbatas seperti HGB. Tapi kalau IPT itu bukan hak atas tanah, melainkan hak penguasaan, hak memanfaatkan ;-----
- Bahwa, Setiap pernihonan itu ada suatu persyaratan. Dalam ijin ada ketentuan yang harus dipatuhi, misalnya orang yang mempunyai SIM berkendara harus pakai helm, itu ketentuan yang harus dipatuhi. Ketentuan-ketentuan tersebut tergantung peraturan perundang-undangan, dan juga ada faktor lingkungan yang menentukan ;-----
- Bahwa, Kewajiban itu adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh pemegang ijin, sedangkan larangan adalah sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Siapa saja yang melanggar kewajiban dan larangan dikenakan sanksi ;-----
- Bahwa, Setiap keputusan yang berjangka waktu habisnya berdasarkan waktu yang ditentukan. Kalau ijin itu dicabut, maka ijin itu berakhir karena dicabut dengan alasan suatu hal atau dibatalkan oleh pengadilan ;-----
- Bahwa, Kalau ijin yang sudah berakhir tidak perlu dicabut, karena otomatis ijin tersebut berakhir dan tidak berlaku ;-----
- Bahwa, IPT yang sudah berakhir 1 tahun yang lalu yang kemudian diperpanjang, maka itu suatu kebijakan. Kalau secara teoritik, ijin yang sudah habis masa berlakunya tidak perlu dicabut. Tapi kalau IPT itu sudah berakhir masa berlakunya dan kemudian dicabut, maka IPT tersebut tidak bisa diperpanjang, karena sebetulnya pencabutan itu dalam rangka untuk kepastian hukum. Sebab, kalau nanti ijin itu tidak dicabut, akan muncul asas persamaan. Makanya, dengan adanya pencabutan itu berarti ada ketegasan dan kepastian hukum agar orang tersebut tidak dapat memperpanjang ijinnya ;-----



- Bawa, Penelantaran ini adalah tidak memanfaatkan tanah sebagaimana tertuang dalam IPT, misalnya orang yang mempunyai IPT tidak memanfaatkan tanah itu. Dan, penelantaran itu dihitung sejak terbitnya IPT ;-----
- Bawa, terkait dengan hitungan 3 tahun mengenai penelantaran tanah IPT dari sejak terbitnya IPT, apakah ketentuan hitungan 3 tahun itu adalah pemegang IPT awal ataukah pemegang IPT yang terakhir. Karena itu, kita lihat dulu keputusan IPT ini, apakah masuk keputusan kebendaan atau perorangan. Kalau itu keputusan perorangan maka itu tidak bisa dipindah tanggalkan, misalnya SIM, SIM itu perorangan, tidak bisa dialihkan. Kalau kebendaan itu berkaitan dengan kegiatan, kegiatan itu beralih, maka IPTnya juga akan beralih. Maka, dalam IPT itu yang dipindah tanggalkan adalah bangunan, bangunan di atas tanah IPT. Karena pemilik bangunan ini beralih, maka IPTnya juga akan beralih. Tapi kalau di sini belum ada bangunan, tentunya tidak bisa, karena ini yang dialihkan itu apa. Tapi dengan adanya bangunan yang dialihkan, maka penguasaan tanahnya berubah. Maka, untuk menjaga kepastian, ini bisa dilakukan balik nama. Kalau ini sudah ada bangunan, tentu ini tidak ada pelanggaran, karena tujuan diberikan IPT itu adalah untuk mendirikan bangunan. Kalau tanah IPT ini belum ada bangunan, maka pelanggaran dihitung mulai IPT pertama, karena si pemegang IPT pertama itu kan wajib mendirikan bangunan, karena dia dianggap tahu. Balik nama IPT itu sebenarnya mengalihkan bangunan yang ada di atas tanah IPT. Kalau sudah ada bangunan maka itu bukan penelantaran. Kalau penelantaran, dimana di atas tanah itu tidak ada bangunan, maka dihitung selama 3 tahun sejak diterbitkannya IPT itu pertama kali meskipun dialihkan kepada orang lain. IPT itu sebetulnya tidak bisa dialihkan ;-----
- Bawa, Asas persamaan itu artinya adalah harus sama. Jika sedikit saja ada perbedaan, maka tidak dapat dikatakan asas persamaan ;-----



- Bahwa, Sanksi itu dikenakan atas adanya pelanggaran, baik pelanggaran kewajiban maupun larangan. Sanksi dalam hal ini adalah sanksi administrative, contohnya pencabutan ijin ;
- Bahwa, Pernyataan yang dibuat itu berkaitan dengan komitmen (kepercayaan). Kalau pernyataan siap membangunan yang dibuat itu sesuai dengan di Perda, tapi yang membuat pernyataan itu tidak membangunnya, maka dia melanggar ketentuan yang ada di Perda yang diperkuat dengan pernyataan ;
- Bahwa, IMB itu bukan keputusan terikat, tapi keputusan bebas. Keputusan bebas itu adalah pemerintah mempunyai kewenangan menafsir atau memilih. Contoh, saya mendirikan bangunan di sini 100 lantai. Tentunya pemberi ijin menentukan keputusan bahwa pemberi ijin tidak akan mengabulkan permohonan itu, karena yang diijinkan hanya 2 (dua) atau 3 (tiga) lantai yang tingginya hanya 14 meter. Ini merupakan kewenangan pemerintah karena memilih berkaitan dengan kepentingan pihak lain, karena pada saat memberi ijin itu pemerintah juga memperhatikan kepentingan pihak lain. Tentunya ini juga terkait dengan keselamatan penerbangan. Pemerintah dalam memberikan ijin itu tidak hanya memperhatikan kepentingan pemohon ijin, tapi memperhatikan juga kepentingan pihak lain ;
- Bahwa, Sebetulnya pemerintah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat itu dibatasi oleh waktu, baik waktu yang ditetapkan oleh aturan pemerintah sendiri maupun waktu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kalau sekarang kembali pada Pasal 53 UU No. 30 Tahun 2014, itu kan dibatasi oleh waktu. misalnya kita bicara tentang asas profesionalitas. Kalau ada orang mengajukan ijin tapi persyaratannya belum lengkap, ya dikembalikan. Kalau berkas itu dikembalikan karena tidak lengkap dan ia tidak kembali lagi mengajukannya, berarti ia tidak mengurus ijin. Tetapi kalau berkas itu lengkap dan diterima, maka ia dianggap sudah mengurus ijin dan itu menjadi kewajiban pemerintah untuk menolak atau mengabulkan permohonan, tentunya kalau menolak harus disertai alasan.



argumentasinya apa. Karenanya, ahli tidak melihat aspek penelantaran pengurusan ijin itu, tapi ini ada pada kewajiban pemerintah untuk melayani. Melayani (dalam konteks pelayanan publik) ini bisa mengabulkan, juga bisa menolak. Ini sama dengan di pengadilan, bahwa melayani itu bisa menolak gugatan atau bisa mengabulkan gugatan. Itulah pelayanan. Pelayanan itu tidak harus mengabulkan ;-----

- Bahwa kalau menolak IMB itu terkait dengan kualifikasi bangunan, dan penolakan itu harus disertai alasannya, alasannya apa, apakah bangunannya tidak cocok. Misalnya, rencana ini tidak sesuai, melangahi sempadan jalan, bangunannya ketinggian, konstruksinya tidak benar, sehingga aspek keselamatan terabaikan. Itu bisa demikian, sehingga dari itu ada kewajiban dari pemohon untuk memperbaiki, ada tidak menolak, karena menolak harus disertai dengan alasan, karena hal ini terkait dengan asas motivasi, asas pemberian alasan. Setiap keputusan yang menolak atau menimbulkan korban, itu harus disertai dengan alasan. Kalau itu dilakukan perbaikan, maka perbaikan itu harus diberi jangka waktu ;-----
- Bahwa, Apabila pengajuan permohonan ijin itu dikembalikan karena kurang persyaratan dan si pemohon mengajukannya kembali tanpa ada perbaikan dari persyaratan yang kurang, berarti ini motivasi yang mengajukan tidak benar. Jadi, misalnya saya mengajukan permohonan tapi persyaratan untuk menyertakan KTP tidak dipenuhi, berarti motivasi saya ini tidak benar. Tapi kalau persyaratan permohonannya dipenuhi, maka harus dilayani oleh pemerintah, dilayani itu bisa ditolak, atau bisa dikabulkan ;-----
- Bahwa, SKRK itu bukan ijin, tapi surat keterangan rencana tata ruang kota. Di titik itu selalu menjadi rencana tata kota. Baru setelah SKRK itu, SKRK menjadi dasar untuk mengurus IMB. SKRK itu sifatnya hanya deklaratur saja, bukan konstitutif. Kalau sudah seperti ini, ternyata juga tidak mengurus ijin sesuai dengan peruntukan, maka ahli masukkan hal ini sebagai perbuatan penelantaran. ;-----



- Bahwa kalau itu ada perbedaan sedikit pun, maka tidak bisa diberlakukan atas persamaan. Perbedaan itu bisa perbedaan waktu atau perbedaan lokasi, ambil contoh bahwa dulu rekan-rekan sejawat saja begitu dokter langsung profesor. Tapi sekarang ada aturan baru. Begitu ada aturan baru, untuk menjadi professor itu lebih berat. Nah, apakah ini bisa dilakukan persamaan dengan yang dulu. Ini yang ahli katakan bahwa ini berkaitan dengan waktu, sedangkan waktu itu juga berkaitan dengan aturan. Aturan mana yang berlaku saat ini? Jadi, ini kalau kita berbicara masalah atas persamaan. Tapi kalau semuanya sama persis dan aturannya juga sama, maka itu harus diperlakukan sama ;-----
- Bahwa dalam kenyataannya ada ijin yang sudah mati kenapa masih mau dihidupkan kembali atau diperpanjang lagi? Ini kan terkait dengan alasan-alasan sosiologis, karena memang pemerintah itu kan juga penerap hukum. Jadi, lebih kompleks lah, ada aspek social, politik dan macam-macam yang harus dipertimbangkan dalam mengambil keputusan, bukan hanya dari aspek hukum murni saja. Penerapan kebijakan itu melihat semua aspek, bukan hanya aspek hukum saja, tapi juga aspek social, politik, dan sebagainya ;-----
- Bahwa, Pemanfaatan untuk kepentingan umum itu adalah sebuah kebijakan. Misalnya saja akan digunakan ini, dan karena itu tolong ini dibuat kajian. Kajian ini tentunya macam-macam, ada kajian kelayakan, termasuk ada kajian lingkungan. Dari sisi kajian ini nanti akan digunakan menyusun DED dan dari DED inilah kemudian akan muncul dilelang. Jadi, kajian itu kan juga dalam rangka untuk meyusun DED. Taruhlah begini, karena kemarin di bandara Juanda itu banjir, maka dipindah saja bandara itu di Mojokerto. Dari sini kemudian dibuat kajian yaitu kajian dalam rangka untuk membuat bandara ;-----
- Bahwa tidak apa-apa atau tidak masalah jika pencabutan IPT itu dilakukan terlebih dahulu sebelum adanya kajian. Tapi masalahnya, apakah tindakan (pencabutan) itu bertentangan dengan UU dan AAUPB. Terkait dengan pencabutan



bisa juga mengenai hal itu (pencabutan) kembali kepada Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014 ;-----

- Bahwa kepentingan umum itu mengalahkan kepentingan pribadi. Mengalahkan itu bukan melanggar. Artinya, kepentingan umum itu didahului tanpa menghilangkan hak-hak pribadi. Misalkan saja, untuk membuat jalan, sedangkan jalan tol merupakan kepentingan umum, tapi apabila saya tidak setuju, maka saya akan dikompensasi. Nah, itu bukan dilanggar, tapi kepentingan umum itu didahului ;-----
- Bahwa Peringatan atau pencabutan terhadap IPT yang sudah berakhir itu bukanlah sanksi, tapi hanya penegasan saja bahwa IPT ini dicabut dan tidak bisa diperpanjang lagi. Secara teori, peringatan terhadap IPT yang sudah mati/habiis masa berlakunya itu tidaklah perlu ada, sehingga dilakukannya pencabutan terhadap IPT yang sudah mati/habiis masa berlakunya itu hanyalah merupakan penegasan saja bahwa IPT ini dieabut dan tidak bisa diperpanjang lagi ;-----
- Bahwa, Yang jelas pemerintah itu tidak boleh menimbulkan kerugian rakyatnya, karena pemerintah itu dibentuk untuk memajukan kesejahteraan rakyatnya. Itu filosofi Negara. Maka, ketika di situ ada hal kepentingan umum, maka di situ dia diberi ganti rugi, itu bisa berupa uang atau bisa berupa tempat, memang pemerintah mempunyai daya paksa yang diatur oleh UU, sehingga apabila tidak mau, maka bisa dipaksa dengan cara konsinyasi, dan konsinyasi itu kan harus tetap dipilih, artinya bahwa kepentingan umum itu harus didahului daripada kepentingan perorangan. Terkait dengan IPT yang tidak ada bangunannya, maka ya sudah prinsipnya di situ, karena kalau tadi terkait dengan pencabutan, terkait dengan ini apakah di situ ada ganti rugi atau tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Karena apa? Kalau di dalam pemerintah mengatur tidak boleh diberi ganti rugi, ternyata pemerintah memberi ganti rugi, maka itu melanggar, tetapi harus diberi ganti rugi, maka diberilah ganti rugi. Pemerintah memberi konsinyasi dalam rangka untuk



kepentingan umum itu pun diatur di dalam peraturan perundang-undangan, supaya pemerintah tidak melanggar peraturan perundang-undangan ;-----

- Bahwa, Kalau saran kelengkapan permohonan ijin itu sudah dipenuhi tapi ternyata berujung pada penolakan permohonan, maka itu bisa dilakukan gugatan terkait dengan permohonan ijin, karena itu bertentangan dengan asas pengharapan dan kepercayaan ;-----
- Bahwa, Kalau sudah dikembalikan permohonannya karena tidak memenuhi persyaratan dan dia kemudian tidak mengurusnya lagi, maka dia dianggap melanggar, karena dia sudah tidak mengajukan lagi. Tetapi kalau dia mestinya mengajukan lagi dengan dipimpung sehingga dia balik sana, balik sini, dan pemerintah berubah-ubah/plin-plan, ini kan melanggar asas AUPB bahwa pemerintah tidak konsisten, tidak bisa dipercaya, melanggar asas kepercayaan, maka yang digugat adalah tindakan pemerintah ini ;-----
- Bahwa, Ada IPT seseorang yang sudah ada IMBnya, tapi kemudian IPT dialihkan kepada orang lain. Apakah orang lain itu mempunyai kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam IMB itu, misalnya untuk segera membangun dalam jangka waktu tertentu. Ini berkaitan dengan UU bangunan gedung, karena bangunan itu juga harus ada kepemilikan, dan kepemilikan itu dibuktikan dengan IMB. Maka, di sini si pengambil alih IPT/si pemegang IPT baru harus mengurus IMB baru lagi. Ini berbeda dengan kalau beli rumah yang selesai IMBnya, maka otomatis ikut yang membeli rumah, karena rumahnya/bangunannya berpindah kepemilikan;----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 12 Februari 2019 para pihak telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal dan selanjutnya para pihak mohon Putusan;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo (vide bukti P-1 = T-12); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menanggapi dengan menyampaikan jawabannya tertanggal 30 September 2018 yang didalamnya memuat jawaban DALAM EKSEPSI dan jawaban DALAM POKOK PERKARA; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 6 Nopember 2018 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 13 Nopember 2018; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat memuat adanya eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat sebagai berikut :
DALAM EKSEPSI ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mengenai :

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan (Legal standing); -----

Bahwa berdasarkan Pasal 10 huruf d Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah diatur : " IPT dapat berakhir apabila : d. IPT dicabut." Karena sejak tanggal 6 Juli 2018 yaitu setelah dicabutnya IPT tersebut maka IPT tersebut berakhir.



berakhir sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai alas hak lagi atas objek tanah dijalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya;

2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa);

Bahwa sebelum diterbitkannya objek sengketa Penggugat telah diberi penjelasan oleh Tergugat yang pada pokoknya Penggugat tidak memakai tanah dimaksud sesuai dengan peruntukan dan atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT sejak surat peringatan I Tergugat tertanggal 9 Mei 2018. Sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha negara sejak tanggal 26 September 2018, sehingga gugatan diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986:

3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuer libel);

Bahwa dalam dalil gugatannya tidak diuraikan kerugian mana yang dimaksudkan oleh Penggugat sehingga dalil gugatan mengenai kerugian menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut termasuk dalam eksepsi lain yang berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hanya dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-1 Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (legal standing), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2014 menyatakan : “*Seorang atau badan hukum perdama yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbiinya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batul atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi*”;



Penjelasan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara (*no interest no action*);-----

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo seluas 700 m² dengan masa berlakunya izin 23 Maret 2001 sampai dengan tanggal 23 Maret 2021 (vide Bukti P-5) dan kemudian oleh Tergugat telah dicabut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo (vide Bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa perolehan Penggugat atas ijin Pemakaian Tanah diperoleh berdasarkan membeli bangunan sekaligus ijin pemakaian tanahnya dari Helen Soewignyo sesuai Akta Perjanjian No. 15 tertanggal 10 Juni 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, SH dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut pada 7 Januari 2010 surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo (in casu Penggugat) (Vide Bukti P-2, P-3 dan P-5);-----

Menimbang, bahwa dengan terbitnya obyek sengketa a quo, ijin Pemakain tanah atas nama Penggugat telah dicabut oleh Tergugat, hal tersebut tentunya menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena hak Penggugat memanfaatkan tanah tersebut menjadi hilang apalagi Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar biaya retribusi (vide Bukti P-6) dan juga telah rutin membayar PBB atas tanah tersebut (vide Bukti P-9 al. P-9 a1, P-9 b1, P-9 b2). Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan dengan ditetapkan  Keputusan Bantah

Usaha Negara objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Oleh karena dapat dibuktikan baik terhadap fakta-fakta maupun hubungan hukum akibat dari terbitnya objek sengketa *a quo* yang membawa kerugian bagi Penggugat sesuai dalil-dalil dalam gugatannya. Sehingga Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan karena tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam berproses di persidangan, yaitu menyatakan batal atau tidak sah obyek sengketa *a quo* yang merugikan kepentingan Penggugat, dalam melindungi hak-hak dari Penggugat selaku Pemegang ijin Pengusahaan tanah (IPT);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-2 tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”; ---

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2018 dan sesuai datil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat sehingga diakui kebenarannya yaitu objek sengketa telah diterima Penggugat pada tanggal 9 Juli 2018. Oleh karena Surat keputusan objek sengketa *a quo* ditujukan langsung kepada Penggugat maka penghitungan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak diterimanya surat keputusan yang merugikan tersebut sehingga dihubungkan dengan tanggal pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Sedangkan terhadap dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat setidaknya mengalih sejak

tanggal 9 Mei 2018 sesuai surat peringatan I (pertama) menurut Majelis Hakim, dalil tersebut sangat tidak berdasar hukum karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan surat peringatan tersebut disamping itu surat peringatan hanya berupa rangkaian proses yang mendahului sebelum terbitnya objek sengketa. sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat tentang tenggang waktu gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa tidak berdasar menurut hukum sehingga tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ke-3 Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan obscuur libel atau kabur menurut Majelis Hakim, untuk menilai apakah suatu gugatan itu kabur/obscuur libels atau tidak, haruslah berpedoman pada ketentuan pasal 56 ayat (1) huruf (a) (b) dan (c) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan : -----
Gugatan harus memuat ;-----

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

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan syarat formil gugatan Penggugat dalam hal ini identitas Penggugat dan Tergugat serta syarat material yang terdiri dari dasar-dasar gugatan (fundamentum petendi) dan tuntutan (petitum) atau hal yang diminta, telah pula memuat Peraturan Perundang - undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dinyatakan dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memuat hal-hal yang diminta untuk diputus atau petitum. Dengan demikian dapatlah disimpulkan Gugatan Penggugat telah jelas dan sesuai dengan ketentuan pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga



menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya; -----

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf b jo. Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yaitu asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas motivasi untuk setiap keputusan; -----

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat mendalilkan bahwa penerbitan Objek Sengketa baik secara prosedur ataupun substansinya sudah benar dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan Asas - asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa terhadap adanya perbedaan pendapat tersebut diatas, Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya mengajukan bukti surat diberitanda P-1 sampai dengan P-18, 2 orang saksi yang bernama serta 1. Asri Kresnowati, 2. Su'ud serta 1 (satu) ahli yaitu Prof. DR. Tatik Sri Djatmiati, SH.,M.S., sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat diberitanda T-1 sampai dengan T-30 serta 4 (empat) orang saksi yang bernama 1. Ir. Mudji Irmawan, 2. Reinhard Oliver, 3. Ahmad Eka M. 4. Nur Hadi, serta 1 (satu) ahli yang bernama Dr. Emanuel Sujatmoko, SH.;--

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, bantahan Para pihak dihubungkan dengan alat bukti yang disampaikan oleh para pihak di Persidangan, diperoleh fakta - fakta hukum sebagai berikut :-----



- Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan HR. Muhamad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo seluas 700 m² dengan masa berlakunya izin 23 Maret 2001 sampai dengan tanggal 23 Maret 2021 (vide Bukti P-5 = Bukti T-5);-----
- bahwa perolehan Penggugat atas ijin Pemakaian Tanah, berdasarkan membeli bangunan sekaligus ijin pemakaian tanahnya dari Helen Soewignyo sesuai Akta Perjanjian No. 15 tertanggal 10 Juni 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, SH dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut pada tanggal 7 Januari 2010, surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Sindo sumidomo (in casu Penggugat) (Vide Bukti P-2, P-3 dan P-5, Bukti T-5, T-7, T-10);-----
- bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Asri Kresnowati untuk mengurus Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan untuk menunjukan batas-batas atas tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad 122 Surabaya (vide Bukti T-16, T-17) ditindaklanjuti dengan telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (vide Bukti T-19 dan T-20);-----
- Bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut telah dikembalikan dengan melengkapi berkas karena belum ada tanda tangan penunjuk batas. Selanjutnya setelah ditindaklanjuti oleh pemohon. Permohonan tersebut dikembalikan lagi dengan alasan diperlukan klarifikasi dan koordinasi dari pemohon terkait penggunaan bangunan. Setelah saran tersebut diikuti ternyata masih diperlukan adanya klarifikasi dan koordinasi dari pemohon terkait intensitas bangunan serta berkas yang diajukan masih terdapat kekurangan persyaratan yang harus dipenuhi yaitu tandatangan pemohon pada gambar zoning. Setelah syarat tersebut dipenuhi, permohonan Pemohon tetap ditolak dengan alasan setelah



- dilakukan penelitian administrasi dan teknis pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam rangka pendirian bangunan di Kota Surabaya (Perwali No. 52 Tahun 2017) ketinggian maksimum yang diijinkan adalah 25 m. Permohonan dapat diproses dengan terlebih dahulu melengkapi revisi ketinggian bangunan yang dimohon. Selanjutnya pemohon melengkapi formulir lengkap dengan perubahan lantai dan akhirnya SKRK terbit (vide Bukti T-21);-----
- Bahwa Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Perumahan Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya telah mencabut Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Penggugat sesuai suratnya Nomor : 650/18443/436.7.5/2018 tanggal 18 Oktober 2018 (vide Bukti T-25);-----
 - Bahwa terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat Tergugat telah menerbitkan : -----
 - Peringatan I (pertama) sesuai suratnya Nomor : 593/3112/436.7.11/2018 tanggal 9 Mei 2018 (vide Bukti T-11);-----
 - Peringatan II (Kedua) sesuai suratnya Nomor : 593/3412/436.7.11/2018 Tanggal 28 Mei 2018(vide Bukti T-14);-----
 - Peringatan III (Ketiga) sesuai suratnya Nomor : 593/3622/436.7.11/2018 Tanggal 8 Juni 2018 (vide Bukti T-15);-----
 - Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap surat peringatan I (pertama) sesuai suratnya tertanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti T-23) dan telah diterima oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya (vide Bukti P-10);-----
 - Bahwa terhadap surat keberatan dari Penggugat tersebut, telah dijawab oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Tanah Kota Surabaya atas nama Walikota Surabaya sesuai suratnya Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 (vide Bukti T-24);-----



- Bawa Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang selanjutnya menjadi objek sengketa dalam perkara ini (vide Bukti P-1 = T-12);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta - fakta tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai, apakah penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan baik dari segi wewenang, prosedur, serta substansi dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik ataukah sebaliknya dengan melakukan pengujian secara ex tunc yaitu pengujian yang didasarkan pada fakta-fakta dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dulu Majelis Hakim akan menilai dan memberikan pertimbangan hukum terkait aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan : -----

- (1). *Setiap orang Warga Negara Indonesia atau badan yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu memperoleh IPT dari Walikota;*-----
- (2). *Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kepada Kepala Dinas;*-----

Menimbang, bahwa Pasal 5 ayat (4) huruf (k) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya menyatakan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Pertanahan;-----



Menimbang, bahwa dengan demikian yang dimaksud dilimpahkan kepada Kepala Dinas dalam buniy Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah adalah kewenangan Walikota Surabaya dilimpahkan kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Pertanahan di Kota Surabaya, sehingga disimpulkan bahwa wewenang yang diperoleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya merupakan bentuk kewenangan mandat dari Walikota Surabaya, hal mana terhadap bentuk kewenangan yang demikian tanggung jawab kewenangan tetap pada pemberi mandat; -----

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat (4) dan ayat (8) Undang - undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur pada pokoknya bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat serta Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat, tanggung jawab Kewenangan tetap pada pemberi Mandat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yuridis normatif diatas dikaitkan dengan fakta sesuai bukti P-1 dan T-12, hal mana objek sengketa a quo ditandatangani oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya atas nama (a.n.) Walikota Surabaya, sehingga Majelis Hakim berpendapat, dari aspek kewenangan menerbitkan objek sengketa a quo, Tergugat berwenang untuk itu dan meskipun ditandatangani oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya namun tanggung jawab kewenangan tetap ada pada Tergugat; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum terkait prosedur penerbitan objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa a quo, sesuai bukti T-11, T-14 dan T-15 telah mengeluarkan dan atau mengirimkan  Surat Peringatan I pada tanggal 09 Mei 2018, Surat Peringatan II pada tanggal 10 Mei 2018

dan Surat Peringatan III pada tanggal 8 Juni 2018, kesemuanya intinya sama yaitu mengingatkan Penggugat bahwa setelah dilakukan pengecekan lokasi ternyata Penggugat tidak memakai tanah sesuai peruntukan dan atau penggunaannya, sehingga dikategorikan telah menelantarkan tanah yang izin pemakaiannya telah dimiliki oleh Penggugat sehingga akan dicabut sesuai ketentuan yang berlaku berdasar Pasal 7 huruf (b), Pasal 8 ayat (1) huruf (b), dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah; -----

Menimbang, bahwa Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----

Pasal 7 huruf b menyatakan : Pemegang IPT mempunyai kewajiban memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT;-----

Pasal 8 ayat (1) huruf b menyatakan : Pemegang IPT dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT;-----

Pasal 18 ayat (1) menyatakan : setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b, huruf c dan/atau Pasal 8 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :-----

- a. Teguran tertulis;-----
- b. Pencabutan IPT diikuti dengan pegasongan tanah ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yuridis normatif diatas, menurut Majelis Hakim prosedur yang harus dilalui sebelum diterbitikannya objek sengketa memang harus didahului dengan adanya teguran tertulis, dimana Tergugat melakukannya sebanyak 3 (tiga) kali sehingga sudah merupakan suatu hal yang patut secara hukum, namun mencermati surat peringatan Tergugat (vide Bukti T-11, T-14, T-15) seakan Tergugat tidak lagi memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memperbaiki tindakan atau pelanggaran yang disebutkan oleh Tergugat melalui surat peringatannya karena Surat peringatan tersebut bersifat prosedur formal belaka padahal Tergugat akan tetap mencabut hak Penggugat



sebagai pemegang Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 karena sebelumnya Tergugat sama sekali tidak pernah memberikan surat peringatan apapun kepada Penggugat mengenai tidak dilakukannya pembangunan diatas tanah di Jl. Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya, apalagi atas Surat Peringatan I (pertama) ternyata Penggugat telah mengajukan keberatan sesuai suratnya tertanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti T-23) yang telah diterima oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya pada tanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti P-10);-----

Menimbang, bahwa atas surat keberatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat baru ditanggapi sesuai suratnya tertanggal 6 Juli 2018 (vide Bukti P-11 = T-24) bersamaan dengan terbitnya objek sengketa a quo (vide Bukti P-1 = T-12);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat Ahmad Eka Mardijanto, dimuka Persidangan dibawah sumpah menyatakan : meskipun terdapat tanggapan, tetap dikirimkan surat peringatan;-----

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum diatas, Majelis Hakim sependapat dengan keterangan ahli Prof. Dr. Tatik Sri Djatmiati, S.H., M.S. yang memberikan keterangan dimuka Persidangan dibawah sumpah yaitu : Bahwa dalam hukum administrasi, sebuah tanggapan peringatan pertama harus dijawab terlebih dahulu baru kemudian pencabutan. Pencabutan dan jawaban atas tanggapan peringatan yang dilakukan secara bersama-sama tidak diperbolehkan dan akibat hukum jika dilakukan adalah cacat prosedur;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dari segi prosedur tersebut diatas, terbukti Tindakkan tergugat menerbitkan objek sengketa mengandung cacat prosedur;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari segi substansi Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa mencermati konsideran bagian menimbang diatas objek sengketa menyatakan :-----



- a. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya telah menerbitkan Surat izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 Tanggal 7 Januari 2010 dengan objek tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo seluas 700 M² dengan masa berlaku tanggal 23 Maret 2001 sampai dengan 23 Maret 2021 ;-----
- b. Bahwa Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo selaku Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) tidak memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah dimaksud, dan hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang intinya menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT;-----
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang menyatakan setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa teguran tertulis dan pencabutan IPT diikuti dengan pengosongan tanah;-----
- d. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya akan menggunakan sendiri tanah yang menjadi objek izin Pemakaian Tanah di Jl. Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya untuk kepentingan umum;-----
- e. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c dan huruf d serta dalam rangka tertib administrasi maka perlu menerbitkan Keputusan Walikota Surabaya tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan objek tanah yang



terletak di jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo ;-----

Menimbang, bahwa dengan mencermati bagian konsideran menimbang dari objek sengketa a quo diperoleh fakta bahwa diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat karena Penggugat dianggap melanggar ketentuan Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah;-----

Menimbang, bahwa Pasal 7 huruf (b) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah pada pokoknya mengatur bahwa Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT. Sedangkan Pasal 8 ayat (1) huruf (b) dan ayat (2) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah pada pokoknya mengatur bahwa Pemegang IPT dilarang diantaranya menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT dan Penelantaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) berlaku terhadap IPT dengan kondisi persil telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan atau belum diajukan permohonan untuk diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan;-----

Menimbang, bahwa mengutip serta mempedomani PENJELASAN ATAS PERATURAN DAERAH (PERDA) KOTA SURABAYA No. 3 Tahun 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Pasal 8 Huruf (b) menjelaskan pada pokoknya : Yang dimaksud dengan menelantarkan tanah yaitu :-----

- a. Pemegang IPT belum mendirikan bangunan yang sesuai dengan peruntukan/penggunaan yang tercantum dalam IPT, kecuali pemegang IPT belum memanfaatkan tanah karena dalam proses pengajuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, yang permohonan pengajuannya telah disampaikan kepada UPTSA paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu IPT berakhir;-----



- b. tidak menjaga/melakukan pengamanan tanah obyek IPT, sehingga tanah tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan sebagaimana diterangkan dalam bukti-bukti tersebut diatas dihubungkan dengan unsur-unsur ketentuan hukum Pasal 8 ayat (1) huruf (b) dan ayat (2) beserta penjelasannya Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan HR. Muhamad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo seluas 700 m² dengan masa berlakunya izin 23 Maret 2001 sampai dengan tanggal 23 Maret 2021 (vide Bukti P-5 = Bukti T-5);
2. Bahwa sesuai :
 - Bukti T-9 yaitu Surat Pernyataan Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo untuk mengurus SKRK baru tanggal 15 Desember 2009;
 - Bukti P-7 = Bukti T-19 yaitu : Tanda terima jadwal pengukuran UPTSA Nomor : 141030-16/ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tertanggal 30 Oktober 2014;
 - Bukti P-8 = T-20 yaitu : Tanda terima jadwal pengukuran UPTSA Nomor : 141030-16.2/ijin SKRK/UPTSA-T/2015 tertanggal 02 Februari 2015;
 - Bukti T-21 yaitu : riwayat proses permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Jalan Mayjen HR. Muhamad No. 122 Surabaya. Diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat bernama Asri Kresnowati yang memberikan keterangan dimuka Persidangan di bawah sumpah yang menyatakan bahwa saksi mengurus SKRK di UPTSA Menur dengan kuasa dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan bukti – bukti diatas terbukti bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) atas bidang tanah yang terletak di Jalan Mayjen HIR. Muhammad No. 122 Surabaya kepada UPTSA



3. Bawa SKRK adalah syarat pengajuan IMB, sesuai keterangan saksi Asri Kresnowati dimuka Persidangan dibawah sumpah menyatakan bahwa Pengajuan IMB harus disertai dengan SKRK ;-----

Sesuai keterangan ahli yaitu Prof. Dr. Tatik Sri Djatmiati di muka Persidangan dibawah sumpah menyatakan bawa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997, salah satu syarat pengajuan IMB adalah SKRK, sehingga ketika pemerintah tidak juga mengeluarkan SKRK yang membuat pemohon tidak dapat mengurus IMB, maka tidak diurusnya IMB tersebut bukan kesalahan pemohon;-----

Selanjutnya karena tidak adanya SKRK, maka Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan IMB karena kekurangan persyaratan ;-----

4. Bawa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta bahwa atas bidang tanah tersebut telah dipagari seng dan dijaga oleh Su'ud dimana dimuka Persidangan dibawah sumpah menerangkan :-----

- bahwa saksi mulai menjaga tanah HR. Muhammad 122 sejak tahun 2009 ;-----
- Bawa selama menjaga, saksi memotong rumput sekaligus membuka usaha tambal ban ditempat tersebut atas sejin Penggugat;-----
- Bawa saksi yang memasang pagar seng ditanah tersebut pada tahun 2009;-----
- Bawa saksi menjaga tempat tersebut tidak dibayar oleh Penggugat melainkan karena saksi diperbolehkan menggunakan lahan tersebut sebagai gantinya;-----
- Bawa jika ada yang memasuki tanah tersebut, maka harus sejin saksi.-----

Bawa berdasarkan keterangan saksi Nur Hadi menyatakan bahwa di lokasi tanah tersebut terdapat usaha tambal ban;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, dimana Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan SKRK sebagai persyaratan permohonan IMB, sehingga dengan merujuk dan mempedomani PENJELASAN ATAS PERATURAN DAERAH (PERDA) KOTA SURABAYA No. 3 Tahun 2016 TENANG IZIN



PEMAKAIAN TANAH Pasal 8 Huruf (b) diatas, Majelis Hakim menilai Penggugat tidak memenuhi unsur untuk dapat dikategorikan menelantarkan obyek tanah IPT seperti yang dimaksud oleh Tergugat; -----

Menimbang, bahwa salah satu alasan lain Tergugat mencabut IPT atas nama Penggugat dengan menerbitkan objek sengketa a quo adalah karena obyek tanah akan digunakan untuk kepentingan umum yaitu sebagai park and ride;-----

Menimbang, bawa diketahuinya alasan tersebut berdasarkan keterangan saksi Tergugat Ahmad Eka Mardijanto dimuka Persidangan dibawah sumpah menyatakan bahwa alasan pencabutan IPT tersebut yang kedua adalah tanah tersebut akan dipergunakan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan park and ride. Keterangan saksi Tergugat Ir. Mudji Irmawan dibawah sumpah menerangkan, dasar dipilihnya Jl. HR. Muhammad 120 - 122 berdasarkan kebutuhan masyarakat dan telah dilakukan kajian sesuai juga dengan Bukti T-13 yaitu Laporan Akhir Studi Kelayakan Park and Ride Jl. Mayjen HR. Muhammad;-----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tidak dicantumkannya alasan kepentingan umum (Park and Ride) untuk pencabutan IPT menyebabkan alasan pencabutan IPT menjadi tidak lengkap apalagi kajian untuk park and ride sudah selesai pada bulan juni 2018 sebelum objek sengketa aquo diterbitkan sehingga menurut Majelis Hakim terbitnya objek sengketa kurang alasan atau pertimbangan yang cukup sehingga bertentangan dengan asas kecermatan dan asas keterbukaan. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Sedangkan asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapat akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;-----



Menimbang, bahwa berdasar fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan terbukti dalam proses terbitnya objek sengketa *a quo*, bertentang dengan Peraturan Perundangan-undangan dan asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu terdapat cacat prosedur dan substansi yang dilanggar oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 66 ayat (1) jo. Pasal 71 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pasal 66 ayat (1) UU AP berbunyi :

(1) Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat :

- a. wewenang;
- b. prosedur; dan/atau
- c. substansi.

Menimbang, bahwa Pasal 71 Undang - Undang Administrasi Pemerintahan berbunyi :

(1). Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila :

- a. terdapat kesalahan prosedur; atau
- b. terdapat kesalahan substansi.

(2). Akibat hukum Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :

- a. tidak mengikat sejak saat dibatalkan atau tetap sah sampai adanya pembatalan; dan
- b. berakhir setelah ada pembatalan ;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan hukum di atas, maka tindakan hukum Tergugat dalam penerbitan objek sengketa *a quo* memiliki *cacat prosedur dan substansi*, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa *a quo* harus *dibatalkan* karena terbukti cacat prosedur dan atau substansi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya, sehingga akibat hukum keputusan dan atau tindakan Tergugat sebagaimana objek sengketa *a quo* tidak mengikat dan berakhir, oleh karenanya menurut Majelis Hakim *petitum ke-2* gugatan Penggugat terbukti dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* telah dibatalkan, maka *petitum ke-3* gugatan Penggugat yang intinya mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Peraturan terbukti beralasan hukum pula dan harus dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai penundaan pelaksanaan objek sengketa *a quo* yang dimohonkan Penggugat, Majelis Hakim menilai oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka guna menghindari adanya tindakan hukum lebih lanjut yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka menurut Majelis Hakim berdasar ketentuan Pasal 67 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menilai permohonan penundaan objek sengketa *a quo* relevan untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa dengan gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pihak Tergugat karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara sejurnlah yang tercantum dalam amar Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 beserta penjelasannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap alat bukti surat dan keterangan saksi yang tidak relevan, tidak dipakai dalam pertimbangan hukum perkara ini, namun terhadap seluruh alat bukti baik yang relevan maupun yang tidak relevan tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara; -----

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi



Pemerintahan dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI :

DALAM PENUNDAAN

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----
- Mewajibkan Tergugat menunda pelaksanaan keputusan objek sengketa yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 7 Januari 2019 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal keputusan objek sengketa yang diterbitkan Tergugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 7 Januari 2019 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----



3. Mewajibkan Tergugat mencabut keputusan objek sengketa yang diterbitkan Tergugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3882/436.7.11/2018 Tanggal 7 Januari 2019 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 7 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.813.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Tiga belas Ribu Rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada hari Rabu, Tanggal 20 Pebruari 2019, oleh kami : I DEWA GEDE PUJA, SH.,MH selaku Hakim Ketua Majelis, Hj. NENNY FRANTIKA, S.H.,M.H., dan DEDY KURNIAWAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dan dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Pebruari 2019 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh H. DWI RIYADI, S.H.,Mkn., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat. -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Hj. NENNY FRANTIKA, S.H.,M.H.

I DEWA GEDE PUJA, S.H.,M.H.

DEDY KURNIAWAN, S.I.I.

Panitera Pengganti

H. DWI RIYADI, S.H.,M.Kn.



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp. 272.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 2.500.000,-
3. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
4. Materai Putusan	Rp. 6.000,-
J u m l a h	Rp. 2.813.000,-

(Dua juta delapan ratus tiga belas ribu rupiah)



Catatan :

- Bahwa Putusan Nomor : 148/G/2018/PTUN.SBY. tanggal 26 Februari 2019, belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena pada tanggal 5 Maret 2019 pihak Tergugat mengajukan upaya hukum banding.
- Salinan/Fotocopy Putusan Nomor : 148/G/2018/PTUN.SBY. tanggal 26 Februari 2019 dikeluarkan atas permintaan dari YUDHISTIRA, SH. (Kuasa Hukum Tergugat) secara lisan pada tanggal 13 Maret 2019..

Sidoarjo, 13 Maret 2019

.Panitera,

[Signature]

ACH. SUAIDI,SH.
NIP. 19621201 198603 1 002.

Salinan / Fotocopy Putusan ini sesuai dengan aslinya
diberikan kepada dan atas permintaan.

----- (Kuasa Tergugat) ---

Sidoarjo, 13 Maret 2019.
Diberikan Oleh Saya.

Panitera,



Biaya Salinan Putusan :

1. Meterai	: Rp. 6.000,-
2. Leges	: Rp. 3.000,-
3. 100 lembar x Rp. 300,-	: Rp 30.000,-
4. Lain-lain	:
- Fotocopy/Penggandaan....	Rp 30.000,-
- Map	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 79.000,-

(Tujuh puluh sembilan ribu rupiah)