



PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
SURABAYA

SALINAN

PUTUSAN / PENETAPAN

NOMOR 15/6/2018/PQN BY

ANTARA

HENG HOK SOFI / HENDO SUMEDONO

MELAWAN

WALIKOTA SURABAYA

**PUTUSAN**  
Nomor : 151/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 biasa, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara ; -----

HENG HOK SOEI / SHINDO SUMIDOMO, Kewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Jl. Zamhuri

No. 25-29 Rt.001 / Rw.001 Kelurahan Rungkut Tengah,

Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 September 2018

memberikan kuasa kepada :

1. Dr. SUDIMAN SIDABUKKE, SH.CN.,M.Hum. ; -----
2. ASIH MARBAWANI, SH.M.Hum. ; -----
3. RR. TANTIE SUPRIATSIH, SH.MH. ; -----
4. BONAR PARULIAN SIDABUKKE, SH.G.Dip., LL.M., CLA. ; -----
5. ROBI PUTRI JAYANTI, SH.MH. ; -----
6. ELLIYA FITA SHOFIYANA, SH. ; -----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Advokat, beralamat di Kantor "SIDABUKKE CLAN &

ASSOCIATES" Jl. Raya Darmo No. 135 B Surabaya ; -----

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGUGAT ;

**MELAWAN** : -----

WALIKOTA SURABAYA, Tempat kedudukan Jl. Taman-Surya No. 1 Surabaya,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : -----

memberikan kuasa kepada :-----

1. YAYUK EKO AGUSTIN W, SH.MH., jabatan Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
2. MT. EKAWATI RAHAYU, SH.MH., jabatan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
3. IRA TURSILOWATI, SH.MH., jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
4. R.M. DARMADI DEWANTO, SH.MH., Kepala Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
5. THEDDY HASIHOLAN, SH., jabatan Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
6. DINA ANGRAENI, SH., jabatan Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
7. IGNATIUS HOTLAN H, SH., jabatan Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
8. LINA INDRIYANI, SH., jabatan Kepala Seksi Penyuluhan dan Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
9. DINA DWIYANTI, SH.M.Kn., jabatan Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
10. TEJO SOELISTYO, SE., jabatan Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----



11. YUDHIŞTIRA, SH., jabatan Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
12. YOHANES FRANKLIN, SH., jabatan Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ; -----
13. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, SH., jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
14. DJOENEDIE DODIEK, SH., jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
15. VIVID YUNI TRININGSIH, SH., jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
16. BAGUS TIRTA PRAWITA, SH. jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
17. MOHAMMAD FAJAR FANANI, SH.,jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
18. R. ASEP SANNA SUMANILAGA, SH., jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----
19. RATIH PUSPITORINI, SH.M.K.n., jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----



20. VITRIA FARISH MAYASARI, SH., jabatan Staf Sub  
Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya ; -----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl.  
Taman Surya No.1 Surabaya ; -----

Dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
800/10464/436.1.2/2018 tanggal 5 Oktober 2018  
memberikan kuasa kepada : M. TEGUH DARMAWAN,  
SH.MH. kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan/jabatan  
Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya, yang selanjutnya  
memberikan, Surat Kuasa Substitusi Nomor : SK-  
111/Q.5.10/Gs/10/2018 tanggal 12 Oktober 2018 kepada :--

1. ARJUNA MEGHANADA W, SH.MH. ; -----
2. IMAM HIDAYAT, SH.MH. ; -----
3. YUSHAR, SH. ; -----
4. SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, SH.MH. ; -----
5. HANAFI RACHMAN, SH.MH. ; -----
6. PALUPI SULISTYANINGRUM, SH.MH. ; -----
7. TEDDY ISADIANSYAH, SH.MH. ; -----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan /  
jabatan Jaksa Pengacara Negara, beralamat di Jl. Raya  
Sukomantunggal Jaya No.1 Surabaya ; -----

DAN : -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
800/10466/436.1.2/2018, tanggal 5 Oktober 2018  
memberikan kuasa kepada : -----

1. SÉTIJO BOESONO, SH., MH. ; -----
2. M. SJAMSUL ARIFIN, SH. ; -----



3. WINDIYANTO YUDHO, SH. ; -----

4. SAIFUL BAHRI, SH. ; -----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan semuanya advokat, berkantor di Kantor Advokat "SETIJO BOESONO, SH., MH. & Associates" Jl. Raya Ngagel 179-183 Surabaya ; -----

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca : -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 151/PEN.MH/2018/PTUN.SBY, tanggal 1 Oktober 2018 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 151/PEN.PP/2018/PTUN.SBY, tanggal 01 Oktober 2018 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 151.HK/PEN.MH/2018/PTUN.SBY, tanggal 16 Oktober 2018 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan ;
- Berkas perkara tersebut dan mendengar tanggapan para pihak dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan ; -----

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

Merimbahg, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 26 September 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018, dengan register perkara Nomor : 151/G/2018/PTUN.SBY, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan surat gugatan tersebut telah diperbaiki dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 16 Oktober 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: -----



I. OBYEK SENGKETA

1. Bahwa Obyek Sengketa dalam gugatan perkara a quo adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

2. 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 : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012



dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang diterbitkan oleh Tergugat dan diterima oleh Penggugat secara tertulis ; -----

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 : 188.45/3886/436.7.11/2013 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 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 terikat/terlepas,



sehingga hak Penggugat untuk menggunakan atau memakai bidang tanah tersebut menjadi hapus/hilang ; -----

Konkret-----

Konkret berarti Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa jelas berwujud dan tidak abstrak. Jelas bahwa dalam hal ini yang dipersengketakan adalah keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang mencabut hak Penggugat untuk menggunakan atau memakai bidang tanah dimaksud, serta didalamnya juga memuat keputusan yang memerintahkan Penggugat membayar retribusi pemakaian tanah yang menjadi kewajiban sampai dengan keputusan pencabutan ini ditetapkan serta menyerahkan kembali obyek sengketa tanah dalam tenggang waktu 30 hari sejak diterimanya keputusan pencabutan tersebut ; -----

Individual-----

Individual adalah bahwa jelas obyek sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada Penggugat sebagai pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 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 instansi lain dan telah menimbulkan akibat yang merugikan bagi Penggugat, yaitu hak Penggugat untuk memakai tanah tersebut telah dicabut oleh Tergugat;---

3. Bawa 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 Obyek Sengketa tersebut kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sebab gugatan atas Obyek Sengketa merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya 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. Bawa 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. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa yang menjadi alas atau dasar hukum gugatan Pembatalan Obyek Sengketa a quo adalah Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang 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. Bahwa Penggugat merupakan pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tertanggal 22 Nopember 2012 yang diterbitkan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang terletak di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo seluas 700 m<sup>2</sup> ; -----



3. Bahwa Penggugat melakukan jual beli terhadap bangunan sekaligus pengalihan Ijin Pemakaian Tanah yang terletak di Jl. Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya dengan nomor Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/4433P/436.6.18/2012 dari Saudara Suyanto atau ditulis Sujanto berdasarkan Akta Perjanjian dan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah No. 214 tertanggal 14 Desember 2006 dihadapan Notaris Margaretha Dyanawaty, S.H. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, pada tanggal 22 Nopember 2012 Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/4433P/436.6.18/2012 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;
4. Bahwa dengan diterbitkannya Obyek Sengketa, maka hak Penggugat untuk menggunakan atau memakai tanah tersebut menjadi terampas dan hilang. Hal tersebut tentu merugikan Penggugat. Dengan demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa Penggugat memiliki kepentingan dalam perkara a quo ;

#### V. DASAR GUGATAN

##### LATAR BELAKANG

1. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2006, Penggugat telah sah sebagai pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/4433P/436.6.18/2012 berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah No. 214 tertanggal 14 Desember 2006 dihadapan Notaris Margaretha Dyanawaty, S.H. 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. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2007 Dinas Tata Kota dan Permukiman Pemerintah Kota Surabaya telah mengeluarkan Keterangan Rencana Kota Nomor:644.4/17/436.5.2/2007 kepada Heng Hok Soei/Shindo



Sumidomo yang menerangkan bahwa lokasi persil Jl. HR. Muhammad No. 120 dan Jalan Darmo Permai Selatan I No. 73-75 Surabaya dengan luas keseluruhan lahan 1.200 m<sup>2</sup> dapat diperuntukkan sebagai lahan Fasilitas Umum yaitu Bangunan Berupa Kantor. Selanjutnya Dinas Tata kota dan Permukiman Pemkot Surabaya menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 188/565.9/436.5.21/2008 tertanggal 13 Mei 2008 kepada Heng Hok Soei/Shino Sumidomo untuk mendirikan sebuah bangunan berlantai 9 (sembilan) dari batu, kayu, beton, guna kantor di lokasi Persil Jl. HR. Muhammad No. 120 Surabaya dan Jl. Darmo Permai Selatan I No. 73-75, Surabaya ;

3. Bahwa pembangunan gedung kantor tersebut direncanakan tidak hanya pada bidang-bidang tanah yang beralamat di Jalan Raya HR Muhammad No. 120 dan Jalan Darmo Permai Selatan 01/73 dan 75, melainkan juga akan dibangun dan akan menjadi satu kesatuan dengan bangunan yang direncanakan akan dibangun diatas bidang-bidang tanah yang beralamat di Jalan Raya HR Muhammad No. 122, Jalan Darmo Permai Selatan 01/75 serta Jalan Darmo Permai Selatan 01/77. Sehingga, selama belum ada ijin mendirikan bangunan kantor di keempat bidang-bidang tanah lainnya, maka mustahil bagi Penggugat untuk mendirikan bangunan gedung kantor tersebut ;
4. Bahwa saat Penggugat masih mengusahakan ijin-ijin mendirikan bangunan di ketiga bidang-bidang tanah lainnya, ternyata masa berlaku IPT Penggugat habis dan mengharuskan Penggugat memperpanjang IPT yang dimiliki Penggugat untuk bisa melanjutkan rencana pembangunan di atas bidang-bidang tanah tersebut; ;
5. Bahwa selama menjadi pemegang IPT, Penggugat telah membayar biaya retribusi dengan tepat waktu dan rutin. Penggugat juga telah membayar PBB tahun 2017 atas bidang tanah tersebut ;



6. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2017, Penggugat mengajukan perpanjangan IPT kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Surabaya. Selanjutnya, atas permohonan tersebut, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Surabaya melayangkan surat pemberitahuan kepada Penggugat yang pada intinya menyatakan "Perihal pengembalian berkas Izin Pemakalan Tanah dengan alamat persil Jl. Mayjen HR Muhammad No. 120 dan Jl. Darmo Permai Sejatan 01/73 dan 75 Surabaya, yang menyatakan bahwa Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah belum dapat diproses dikarenakan terkait luas >500 m<sup>2</sup> dan agar mengajukan permohonan ke DPBT (Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah) terlebih dahulu. Namun demikian, ketika Penggugat akan mengambil berkas di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Surabaya ternyata pihak Penggugat diinformasikan untuk mencabut permohonan perpanjangan tersebut, yang seakan-akan Penggugat tidak diperbolehkan untuk melakuakn perpanjangan atas IPT tersebut. Penggugat juga merasa sangat dipersulit Untuk mengajukan perpanjangan IPT tersebut ;-----
7. Bahwa pada saat masa perpanjangan tersebut, ternyata Penggugat bukannya mendapatkan jawaban atau respon atas permononan perpanjangan IPT yang diajukan oleh Penggugat, melainkan justru Tergugat melayangkan Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018 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 Pemakalan Tanah yang menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah *sejauh 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 ; -----

8. Bahwa 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 ; -----
9. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2018, Penggugat menyampaikan Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke-1) tanggal 04 Juni 2018 kepada Tergugat yang, pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengharapkan agar Tergugat mempertimbangkan/menjinjau kembali serta membatakan 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 ; -----
10. 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 hal yang sama dengan Surat Peringatan I (ke-1) tertanggal 22 Mei 2018 dan Surat Peringatan II (ke-2) tertanggal 09 Juni 2018 ; -----
11. 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."

12. Bawa 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 aset 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;



13. 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 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Penggugat tidak dapat membangun diatas bidang tanah tersebut dikarenakan untuk pembangunannya Penggugat juga membutuhkan IMB pada bidang-bidang tanah Jalan Raya HR Muhammad No. 122, Jalan Darmo Permai Selatan 01/79, dan Jalan Darmo Permai Selatan 01/77, karena diatas bidang-bidang tanah tersebut akan didirikan satu bangunan gedung yang



akan menjadi satu kesatuan. Hal tersebut dikarenakan, apabila Penggugat hanya melakukan pembangunan gedung kantor sembilan lantai diatas bidang tanah Jalan Darmo Permai Selatan 01/73 dan 75 serta diatas bidang tanah Jalan Raya Darmo HR Muhammad No. 120, maka bangunan tersebut tidak akan kuat dan tidak akan sempurna ; -----

14. Bahwa pada faktanya permohonan SKRK sebagai syarat awal pengajuan IMB dari Penggugat diatas tanah Jalan Raya HR Muhammad No. 122, Jalan Darmo Permai Selatan 01/79, dan Jalan Darmo Permai Selatan 01/77 belum pernah diterbitkan/dikabulkan oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman, meski pada faktanya Penggugat telah mengajukan permohonan SKRK sebagai syarat awal pengajuan IMB. Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki maksud untuk menelantarkan bidang-bidang tanah tersebut melainkan tidak dapat melakukan pembangunan dikarenakan pada lahan-lahan lain belum terbit IMB untuk menunjang pembangunan diatas bidang tanah Jalan Raya HR Muhammad No. 120 Surabaya ; -----

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

**15.1. BAHWA OBYEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN -----**

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

"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 36 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan : -----

- (1). Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum ; -----  
(2). Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum ; -----  
(3). Hak milik mempunyai fungsi sosial ; -----

Berdasarkan ketentuan tersebut, telah jelas bahwa setiap orang memiliki hak untuk mempunyai sesuatu, adapun penjelasan Pasal 36 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia tidak memberikan penjelasan mengenai "milik", sehingga ijin yang dimiliki oleh Penggugat untuk memakai bidang tanah di Jl. HR. Muhammad Nomor 120 Surabaya juga merupakan hak Penggugat yang tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang oleh siapapun ; -----

Bawa di dalam Obyek Sengketa halaman 3 baris 1 s/d baris 6 menetapkan : -----

"Dengan disebutnya 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 semapai dengan keputusan pencabutan ini ditetapkan ;

Bahwa berdasarkan penetapan tersebut, maka jelas Penggugat masih sebagai Pemegang IPT pada bidang tanah Jl. HR. Muhammad Nomor 120 Surabaya. Namun selanjutnya Tergugat mencabutnya hanya dengan alasan bahwa Penggugat tidak menggunakan atau memakai tanah tersebut, padahal faktanya Penggugat tidak dapat mendirikan bangunan karena memerlukan bidang-bidang tanah di atas Jl. HR. Muhammad 122, Jl. Darmo Permai Selatan 01/79, Jl. Darmo Permai Selatan 01/77 yang hingga saat ini belum juga diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan, bahkan SKRK yang menjadi syarat dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan juga belum dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan meski Penggugat telah mengajukan permohonannya. Dengan demikian, jelas Tergugat telah melakukan perampasan terhadap hak Penggugat dalam memakai bidang-bidang tanah di Jalan HR. Muhammad Nomor 120 Surabaya ;

Bahwa Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur : -----

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ; -----

(2) Hak menguasai dari Negara termasud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk : -----



a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut ; -----

b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ; -----

c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa ; -----

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur ; -----

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah ; -----

Berdasarkan ketentuan diatas, Pemerintah yang dalam hal ini juga termasuk Tergugat hanya berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Adapun kewenangan tersebut dilaksanakan untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, sehingga tidak seharusnya



Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa dengan tujuan mencabut hak Penggugat untuk memakai tanah tersebut tanpa memperhitungkan kerugian-kerugian yang akan dialami Penggugat sebagai pihak yang telah membelinya dari pihak lain dan telah dengan tertib membayar uang retribusi serta membayar PBB, dimana pengeluaran tersebut tentu bukan nilai pengeluaran yang kecil ; -----

Bahwa dengan demikian, penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat terhadap Penggugat adalah bentuk pelanggaran Hak Asasi Manusia, yaitu pelanggaran atas Pasal 36 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia serta bentuk pelanggaran terhadap Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria ; -----

**15.2. 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 "kepastian hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara" ; -----

Bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwasanya penerbitan Obyek Sengketa telah melanggar



ketentuan dalam Pasal 36 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dan Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang oleh karena itu dengan jelas Obyek Sengketa diterbitkan tanpa berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan;

b. Asas Bertindak Cermat

Asas bertindak cermat adalah asas-asas umum pemerintahan yang baik yang tidak tertulis yang dikemukakan oleh Kuntjoro Purbopranioto 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 ;

Bahwa Penggugat memiliki Izin Pemakaian Tanah tersebut bukannya dengan harga yang murah, melainkan Penggugat telah membelinya dari pihak lain pada Tahun 2006 dengan harga yang cukup besar yaitu Rp 101.000.000,- (seratus satu juta rupiah). Adapun setelahnya Penggugat melakukan pengurusan Izin-izin untuk mendirikan bangunan diatas bidang tanah tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga, apabila hak Penggugat untuk memakai tanah tersebut hilang atau dirampas begitu saja, tentu Penggugat mengalami kerugian yang cukup besar. Adapun Tergugat tidak menyatakan dalam Obyek Sengketa mengenai penggunaan bidang tanah tersebut setelah dicabut Izin Pemakaian Tanah,



sehingga jelas bahwa Obyek Sengketa tersebut diterbitkan dengan dasar kesewenang-wenangan Tergugat yang tidak memperhatikan kerugian-kerugian dari pihak Penggugat ; —

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Obyek Sengketa telah dengan sangat jelas bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Urtum Pemerintahan yang Baik. Dengan demikian, sangatlah layak apabila Obyek Sengketa tersebut dinyatakan batal, tidak sah, dan tidak mengikat ; —

16. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan memutus menyatakan batal dan tidak sah serta mencabut Obyek Sengketa berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/4433P/436.8.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/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 ; —



2. Bahwa, selain kerugian diatas, apabila pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara 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 : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ditunda pelaksanaannya selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan hingga ada 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 tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim tertanggal 30 Oktober 2018, yaitu sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan;
2. PENGGUGAT SALAH DALAM MENENTUKAN OBYEK GUGATAN (ERROR IN OBJECTO)

Bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa dalam gugatan a quo adalah Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pericabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

Bahwa sebelum dikirimkannya objek sengketa tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3113/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang isinya tidak memperpanjang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012. Hal tersebut diakui kebenarannya oleh Penggugat di halaman 8 angka 7 gugatannya; Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti gugatan yang diajukan Penggugat adalah Error In Object sebab penolakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 telah ditetapkan sejak diterbitkarinya Surat Nomor : 593/3113/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I



kepada Heng Hok Swei/Shindo Sumidomo jauh sebelum dikeluarkannya Objek Sengketa yang didalilkan Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang keliru objeknya (Error in Object), oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima atau Niet Onvankelijk Verklaark (NO)---

3. GUGATAN PENGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA) -----

Bahwa Penggugat didalam gugatannya di halaman 8 angka 7 mengaku mendapat Surat Tergugat Nomor : 593/3113/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I, yang subtansinya menerangkan bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012, tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya telah habis masa berlakunya pada tanggal 18 Januari 2017 serta tidak dapat diperpanjang dan akan dicabut oleh Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan tanda terima pengiriman surat yang disimpan oleh Tergugat, Surat Tergugat Nomor : 593/3113/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I diterima oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2018. Berdasarkan hal tersebut, maka sejak tanggal 15 Mei 2018 Penggugat telah mengetahui bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012, tanggal 22 Nopember 2012 di Jl Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya tidak dapat diperpanjang;

Bahwa kemudian PENGUGAT baru mempermasalahkan penolakan perpanjangan yang dilakukan oleh Tergugat melalui gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018;



Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat terkait dengan penolakan perpanjangan Izin Pemakaian Tanah (IPT) telah diajukan lebih dari 90 hari sejak pemberitahuan oleh Tergugat tentang penolakan perpanjangan telah diketahui oleh PENGGUGAT pada tanggal 15 Mei 2018, sehingga gugatan ini diajukan telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang RI No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;—  
Oleh karena gugatan ini diajukan melebihi jangka waktu yang ditentukan, maka secara hukum terbukti gugatan Penggugat adalah gugatan yang telah lewat waktu (daluarsa);—

Berdasarkan uraian tersebut maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau Niet Onvakelijk Verklaark (NO);—

4. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

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

PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No.120 Surabaya, yang masa berlakunya sejak 18 Januari 2012 s.d. 18 Januari 2017, atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;—

Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat tersebut merupakan dalih yang bertentangan dengan hukum karena masa berlakunya surat Izin



Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012, tanggal 22 Nopember 2012 tersebut telah berakhir sejak 18 Januari 2017, sehingga secara hukum sejak tanggal 18 Januari 2017 tersebut PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah Jl Mayjen HR Muhammad No.120 Surabaya, apalagi Izin tersebut juga sudah dicabut berdasarkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;----- Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah di Jl Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya tersebut, maka Penggugat tidak punya hak untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak mempunyai kepentingan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan perkara a quo;

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 Onvakelijk Verklaark (NO)

#### 5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBELLI)

Bahwa, gugatan penggugat adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur. Penggugat dalam gugatannya di halaman 2 angka 2 mendalilkan objek sengketa adalah Surat Pencabutan Izin Pemakaian Tanah di Jalan Mayjen HR Muhamad No. 120, namun dalam gugatan penggugat di



halaman 11 angka 14, penggugat mempermasalahkan susahnya pengurusan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas lokasi yang lain yang menurut dalil penggugat tengah dalam proses pengurusan;

Bahwa, IPT dan SKRK maupun IMB merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang berbeda-beda karena telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, yang berbeda. Lebih lanjut, lokasi yang dimohonkan IMB dengan lokasi yang disebutkan dalam objek sengketa adalah alamat/lokasi yang berbeda pula;

Berdasarkan uraian tersebut terbukti bahwa dalih Penggugat tidak jelas dan kabur mengenai pokok apa yang dipermasalahkan dalam gugatannya karena tidak disusun dengan cermat dan tidak teliti, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima atau Niet Onvakelijk Verklaark (NO);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang Tergugat sampaikan dalam bagian EKSEPSI dianggap terulang/termuat kembali pada bagian POKOK PERKARA ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa, TERGUGAT keberatan dan menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan;
3. Bahwa obyek tanah yang terletak di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya seluas 700 m<sup>2</sup> adalah aset TERGUGAT yang telah tercatat dalam Sistem Manajemen Barang Daerah (SIMBARDA) Kota Surabaya dengan Nomor Register : INV-2017-7-1;



4. Bahwa oleh karena obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya belum dimanfaatkan oleh Tergugat, maka agar tidak idle, Tergugat telah menerbitkan Izin Pemakaian Tanah kepada beberapa pihak, dengan riwayat kronologis Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut :
- a. Nomor : 1653/A/KD/VIII/DTR/76 tanggal 3 Agustus 1976 a.n SOEDARNO, dengan masa berlaku tanggal 14 Juni 1976 s/d 14 Juni 1981;-----
  - b. Nomor : 1453/A/D/DTR/76 tanggal 24 Nopember 1981 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 22 Desember 1981 s/d 22 Desember 1984;-----
  - c. Nomor : 188.45/6213/411.53/85 tanggal 21 Desember 1985 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 22 Nopember 1985 s/d 22 Nopember 1988;-----
  - d. Nomor : 188.45/1895/402.5.12/89 tanggal 21 Juni 1989 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 17 Juni 1989 s/d 17 Juni 1992;-----
  - e. Nomor : 188.45/1909/402.5.12/92 tanggal 20 Mei 1992 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 14 Mei 1992 s/d 14 Mei 1995;-----
  - f. Nomor : 188.45/0515/402.5.12/95, tanggal 19 Desember 1995 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 16 Mei 1995 s/d 16 Mei 2000;-----
  - g. Nomor : 188.45/3590p/402.05.12/2000, tanggal 29 Desember 2000 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 30 Desember 2000 s/d 31 Oktober 2005;-----
  - h. Nomor : 188.45/2987P/436.4.22/2005, tanggal 24 Nopember 2005 a.n SUYANTO, dengan masa berlaku tanggal 22 Nopember 2005 s/d 22 Nopember 2010;-----



- i. Nomor : 188.45/0028B/436.6.9/2007, tanggal 26 Januari 2007 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, dengan masa berlaku tanggal 18 Januari 2007 s/d 18 Januari 2012;
- j. Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, dengan masa berlaku tanggal 18 Januari 2012 s/d 18 Januari 2017;
5. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat di halaman 6 angka 3 dan angka romawi V. 1 yang menyatakan bahwa Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 merupakan pengalihan dari Izin sebelumnya karena adanya peristiwa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah No. 214 tertanggal 14 Desember 2006. Bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan riwayat Izin Pemakaian Tanah yang Tergugat sampaikan diatas;
- Bahwa Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 bukan merupakan Izin yang diterbitkan atas dasar pengalihan, melainkan Izin yang diterbitkan atas dasar Permohonan perpanjangan dari Penggugat atas berakhirnya Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0028B/436.6.9/2007 tanggal 26 Januari 2007 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO yang berakhir pada tanggal 18 Januari 2012.
- Bahwa pada saat Penggugat mengajukan perpanjangan pada tanggal 9 Mei 2012, Penggugat melampirkan Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandangani oleh Penggugat;
- Bahwa di dalam Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2012 tersebut, Penggugat menyatakan dengan sebenarnya bahwa untuk proses selanjutnya mengaku sanggup untuk membangun dalam jangka waktu 3 bulan diatas persil Jl. Mayjen HR Muhammad No. 120. Selanjutnya, didalam Surat Pernyataan tersebut, Penggugat menyatakan siap untuk



dicabut Izin Pemakalan Tanahnya apabila dalam jangka waktu 3 bulan Penggugat belum membangun bangunan diatas persil tersebut;-----  
Faktanya, Penggugat tidak memanfaatkan tanah yang diberikan Izin pada periode 18 Januari 2007 s/d 18 Januari 2012, sehingga untuk dapat diterbitkan perpanjangan Izin di periode selanjutnya, maka Penggugat membuat pernyataan bersedia untuk membangun agar izinnya dapat diperpanjang, yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya Izin Pemakalan Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012;-----

Lebih lanjut, setelah Penggugat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012, Penggugat juga masih belum memanfaatkan tanah di Jl. Mayjen HR Muhammad No. 120 sampai dengan Izin tersebut berakhir pada tanggal 18 Januari 2017;-----

Berdasarkan uraian tersebut dan memperhatikan Surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2012, maka Penggugat seharusnya tidak keberatan dengan diterapkannya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----

Oleh karena Penggugat telah menyatakan bersedia untuk dicabut Izinnya apabila tidak membangun di Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya, maka penggugat seharusnya sudah mengetahui apabila Penggugat tidak melaksanakan pernyataan tersebut, konsekuensinya adalah pencabutan Izin Pemakaian Tanah. Dengan demikian, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang didasari dengan mitikad



tidak baik karena Penggugat telah menyangkal apa yang ia janjikan sendiri;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat disebabkan obyek sengketa diterbitkan secara sah dan merupakan tindak lanjut dari Pernyataan Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2012;

6. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat di halaman 7 angka 3 dan 4 serta halaman 11 angka 13 dan 14 gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat belum bisa membangun di persil Jalan Mayjen HR Muhammad, 120 Surabaya disebabkan belum adanya Izin Mendirikan Bangunan atas lokasi lair yang diberikan Izin Pemakaian Tanah kepada Penggugat di Jalan Mayjen HR Muhammad 122 Surabaya, Jalan Darmo Permai Selatan 1/073 – 075 Surabaya, Jalan Darmo Permai Selatan 1/077 Surabaya dan Darmo Permai Selatan 1/079 Surabaya. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan terkesan mengada – ada;

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya di halaman 7 angka 2 mengaku memiliki IMB terhadap lokasi Jl HR Muhammad 120 dan Jl Darmo Permai Selatan 1 No.73 - 75 Surabaya. Berdasarkan data yang ada di Pemerintah Kota Surabaya, SKRK dan IMB yang berada di Jl HR Muhammad 120 Surabaya dan Jl Darmo Permai Selatan 1/73 – 75 memang merupakan satu kesatuan, dan tidak ada hubungannya dengan persil lainnya;

Bahwa berdasarkan data IMB yang ada di Pemerintah Kota Surabaya, rancangan bangunan yang diajukan oleh Penggugat untuk persil Jl Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya dan Jl. Darmo Permai Selatan 1/73 – 75 Surabaya, hanya khusus dirancang untuk lokasi tersebut untuk mendirikan bangunan berlantai 9 dan tidak ada keterkaitan dengan persil



lain. Bahwa berdasarkan data IMB, permohonan Penggugat juga dilampiri dengan kajian – kajian seperti laporan penyelidikan tanah, dokumen UKL – UPL dan AMDAL atas persil yang dimohonkan untuk dapat terbitnya IMB;-----

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat telah menelantarkan tanah di Jl Mayjen HR Muhamad No. 120 sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, karena sejak diterbitkannya IMB atas nama Penggugat berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 188/565.9/436.5.21/2008 tanggal 13 Mei 2008 seharusnya Penggugat sudah mulai membangun;-----

Bahwa kekhawatiran Penggugat yang mendalilkan bahwa jika Penggugat membangun di Jl HR Muhammad 120 Surabaya, bangunan tersebut tidak akan kuat dan tidak sempurna adalah dalil yang mengada – ada, karena penerbitan IMB atas nama Penggugat di Jalan Mayjen HR Muhammad 120 sudah dikaji agar bangunan yang berdiri cukup kuat;-----

Oleh karena dalil Penggugat tersebut mengada – ada, maka Penggugat terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah dengan sengaja;-----

Berdasarkan hal tersebut, sudah benar secara hukum tindakan Penggugat untuk mencabut Izin Pemakaian Tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya sebagaimana Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018. Oleh karena alasan Pencabutan tersebut sudah tepat dan berdasarkan fakta – fakta yang ada, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----



7. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 8 angka 5 gugatan Penggugat karena bertentangan dengan hukum. bahwa tindakan Penggugat membayar retribusi dan PBB adalah kewajiban yang timbul sehubungan terbitnya Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang berakhir pada tanggal 18 Januari 2017, sehingga tidak ada hubungannya dengan Pencabutan Izin Pemakaian Tanah di Jl Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya;-----
8. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 8 angka 6 dan 7, halaman 9 angka 8, 9, 10, dan 11 serta halaman 10 angka 12 gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta dan bertentangan dengan hukum. Bahwa tidak diperpanjangnya Izin Pemakaian Tanah Ndmor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang berakhir pada tanggal 18 Januari 2017 adalah disebabkan karena Penggugat secara nyata telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah dengan sengaja serta tanah tersebut memang dibutuhkan Pemerintah Kota Surabaya untuk kepentingan umum dalam hal ini pembangunan Park and Ride di Kawasan Surabaya Barat;-----  
Bawa penerbitan Surat Tergugat kepada Penggugat, yaitu :-----
- a. Surat Nomor : 593/3113/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I;-----
  - b. Surat Nomor : 593/3413/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal Peringatan II; -----
  - c. Surat Nomor : 593/3620/436.7.11/2018 Perihal Peringatan III tanggal 08 Juni 2018, dan -----
  - d. Surat Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 Perihal Jawaban tanggal 6 Juli 2018;-----



Diterbitkan atas dasar penegakkan 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 dan dibutuhkannya tanah tersebut untuk kepentingan umum oleh Tergugat;—

9. Bahwa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalil Penggugat di halaman 11 angka 15.1 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, bertentangan dengan :—

- a. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia —

Bahwa objek sengketa tidak bertentangan dengan Pasal 36 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia karena Tergugat tidak pernah merampas hak yang dimiliki oleh Penggugat.

Bahwa Izin Pemakaian Tanah 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 angka 7 Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang berbunyi Izin Pemakaian Tanah, yang selanjutnya disingkat IPT adalah Izin yang diberikan Walikota 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. Bahwa Izin Pemakaian Tanah adalah Izin yang diberikan untuk memakai tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sesuai jangka waktu yang diberikan. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Daerah Nomor 3



Tahun 2016, Izin dapat dicabut apabila tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan Izinnya ditelantarkan oleh Pemegang Izin atau tanahnya dibutuhkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Bawa tidak ada hak atas tanah yang diberikan kepada Pemegang Izin. Adapun Hak yang diberikan oleh Pemegang Izin adalah terbatas untuk memanfaatkan dan hanya berlaku sepanjang Izin itu diberikan; Oleh karena Izin Pemakaian Tanah di Jl Mayjen HR Muhammad Nomor 120 Surabaya tersebut sudah berakhir pada tanggal 14 Januari 2017, maka sudah tidak ada lagi hak yang dimiliki oleh Penggugat untuk memanfaatkan tanah di Jl Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya;

Lebih lanjut, Tergugat tidak merampas hak Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012, sebab Penggugat secara sadar telah membuat pernyataan bahwa dirinya sanggup dan bersedia untuk dicabut Izinnya apabila tidak membangun dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya Izin sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandangani oleh Penggugat. Bawa Penggugat juga berjanji tidak akan melibatkan Tergugat dalam perkara apabila Izinnya dicabut karena Tergugat sudah melanggar apa yang ia janjikan. Oleh karena objek sengketa yang didalilkan Penggugat diterbitkan atas dasar adanya pelanggaran dan surat pernyataan yang dibuat Penggugat, maka Tergugat tidak merampas hak Penggugat;



Berdasarkan hal tersebut, maka objek sengketa yang didalilkan Penggugat tidak bertentangan dengan Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang hak Asasi Manusia;

b. Pasal 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

Bahwa objek sengketa yang didalilkan Penggugat tidak bertentangan dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena pemberian Izin Pemakaian Tanah tidak mengacu kepada Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melainkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara serta ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka obyek sengketa tidak bertentangan dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;

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

10. Bahwa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalil Penggugat di halaman 14 angka 15.1 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 November 2012



dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, bertentangan dengan :—

a. Asas Kepastian Hukum

Bawa Penggugat menyebutkan dalam dalilnya Tergugat telah melanggar ketentuan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang mengatur :—

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum;—
2. Tidak boleh seorangpun boleh dirampas, miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum;—
3. Hak milik mempunyai fungsi sosial;—

Jelas dalam pasal tersebut terulang hak warganegara untuk sejahtera, namun Penggugat tidak cermat dan ceroboh dalam membaca dan memahami mengenai pengaturan tersebut, pengaturan tersebut untuk hak milik yang melekat pada perorangan;—

Bawa Penggugat merupakan pemegang Izin Pemakaian Tanah, bukan sebagai pemilik atas tanah yang dimaksud dalam sengketa, melainkan sebagai pihak yang pemanfaatan tanah tersebut, hal ini juga diakui oleh Penggugat pada dalil gugatan Penggugat angka Romawi V poin 15.2. huruf b yang menyatakan "...hak Penggugat untuk memakai tanah".

Bawa Penggugat menyebutkan dalam dalilnya tergugat telah melanggar Pasal 2 UU. No 5 Tahun 1960 mengenai wewenang negara atas Hak menguasai Negara, jelas dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya memiliki wewenang dalam Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan



pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa."

Bahwa menurut ketentuan Pasal 103 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa

"Pemegang Hak Atas Tanah harus memenuhi kewajiban menggunakan tanah secara optimal";

dan menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 dinyatakan bahwa :

"Pemegang Izin Pemakaian Tanah memiliki kewajiban, untuk memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam SIPT."

Bahwa Justru Penggugat yang telah melakukan 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;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah :

"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 pengosongan tanah."-----

Bahwa dalil Penggugat mengenai Obyek Sengketa diterbitkan tanpa berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan adalah tidak benar, sehingga suah selayaknya dalil-dalil tersebut ditolak;-----

b. Asas Bertindak Cermat-----

Bahwa Tergugat telah menguraikan kelalaian Penggugat atas kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya dan Penggugat telah sangat jelas bersurat hitam diatas putih menyatakan dalam Surat Pernyataannya tertanggal 24 Oktober 2012, bahwa Penggugat Sanggup untuk membangun dalam jangka waktu 3 bulan dan apabila dalam jangka waktu 3 bulan tidak membangun maka IPT yang terletak di alamat tersebut sanggup untuk dicabut;

Bahwa dalam hal ini Tergugat telah cermat dalam menerbitkan objek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat dengan berdasarkan persyaratan dan peraturan perundangan yang berlaku, dan berdasarkan fakta-fakta yang ada;

Bahwa sebagaimana telah terurai tersebut diatas, menunjukkan bahwa Penggugat yang tidak cermat dalam memahami kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakaian Tanah, sehingga dalil gugatan Penggugat pada poin tersebut adalah mengada-ada dan sudah selayaknya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pemutus Perkara ini;

c. Asas Tidak bertindak sewenang – wenang-----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa didasarkan pada aturan yang berlaku yakni Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Bahwa penerbitan obyek sengketa



terjadi karena adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pemegang Izin yang secara sengaja selama 10 tahun sejak tahun 2007 sampai dengan 2017 tidak memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya di Jl. Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya walaupun sudah ada IMBnya pada tahun 2008;

Bahwa penerbitan obyek sengketa juga didasarkan pada adanya Surat Pernyataannya tertanggal 24 Oktober 2012 yang menyatakan bersedia untuk dicabut jika tidak segera membangun dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterbitkannya Izin;

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat tidak bertindak sewehang-wenang dalam menerbitkan obyek sengketa;

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 dari Penggugat di halaman 16 angka romawi VI.I 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;

Sebab permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata usaha Negara tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Hal ini mengingat berdasarkan fakta PENGGUGAT yang sudah tidak ada alas hak dan kepentingan hukum lagi atas tanah Jl. Mayjen HR Muhammad

120 Surabaya, mengingat Surat Izin Pemakaian Nomor :  
188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 telah habis



masa berlakunya pada tanggal 18 Januari 2017 dan telah dicabut berdasarkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2019 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek tanah di Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----  
Bawa 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 putusan 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 diluralkan 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 EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;



- Menyatakan penggugat salah dalam menentukan obyek gugatan (error in object);
- Menyatakan penggugat tidak jelas atau kabur (obscuer libelli);
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### III. 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;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat pihak Penggugat mengajukan replik tertanggal 6 November 2018, dan atas Replik Penggugat pihak Tergugat mengajukan duplik tertanggal 13 November 2018;

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-30 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang terdiri dari:

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakalan Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Objek Tanah Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidonmo;
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Objek Tanah Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidonmo;



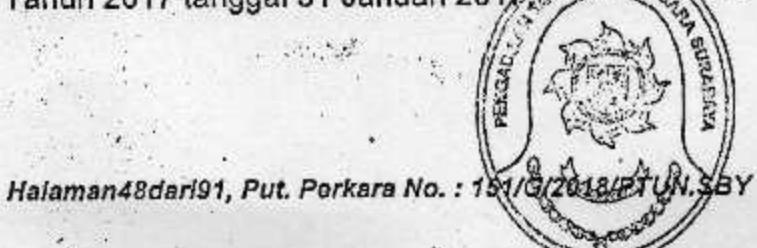
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai salinan Nomor : 214 Jual Beli Bangunan (Rumah) Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya dibuat dihadapan Margaretha Dyanawaty Notaris di Surabaya; -----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 223/ST/UPT/01/2007 , tanggal 9 Januari 2007 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 50238/ST/TBP-T/2011, tanggal 12 Desember 2011 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120; -----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 32130/ST/TBP-T/2010, tanggal 27 September 2010 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120; -----
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 25423/ST/TBP-T/2012, tanggal 5 November 2012 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120; -----
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 5142/ST/TBP-T/2013, tanggal 30 Januari 2013 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120; -----
9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 19533/ST/TBP-T/2014, tanggal 8 Oktober 2014 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120; -----



10. Bukti P – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 635/ST/TBP-T/2015, tanggal 14 Januari 2015 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;-----
11. Bukti P – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 1507/ST/TBP-T/2016, tanggal 15 Januari 2016 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;-----
12. Bukti P – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 844/ST/TBP-T/2017, tanggal 13 Januari 2017 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;-----
13. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 1512/ST/TBP-T/2016, tanggal 15 Januari 2016 atas tanah IPT Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;-----
14. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Setoran tertanggal 20 Agustus 2009 dari Bank Jatim Cabang Utama;-----
15. Bukti P-14b1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2010 tanggal 4 Januari 2010 atas nama Suyanto;-----
16. Bukti P-14b2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran tertanggal 26 Agustus 2010 dari Bank Jatim Cabang Utama;-----
17. Bukti P-14c1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2011 tanggal 1 Maret 2011;-----
18. Bukti P-14c2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tertanggal 19 Mei 2011 dari Bank Jatim Cabang Utama Surabaya ;-----



19. Bukti P-14d1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2012 tertanggal 25 Januari 2012;
20. Bukti P-14d2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tertanggal 30 April 2012 dari Bank Jatim Cabang Sidoarjo;
21. Bukti P-14e1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2013 tertanggal 6 februari 2013;
22. Bukti P-14e2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 22 Mei 2013 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo;
23. Bukti P-14f1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2014 tanggal 23 Januari 2014;
24. Bukti P-14f2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 23 Juli 2014 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo;
25. Bukti P-14g1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2015 tanggal 30 Januari 2015;
26. Bukti P-14g2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 26 Juni 2015 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo ;
27. Bukti P-14h1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2016 tanggal 4 Januari 2016;
28. Bukti P-14h2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 20 Juli 2016 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo ;
29. Bukti P-14i1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2017 tanggal 31 Januari 2017



30. Bukti P-14i2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 7 Juli 2017 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo ;-----
31. Bukti P-14j1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan PBB Tahun 2018 tanggal 2 April 2018;-----
32. Bukti P-14j2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran PBB tanggal 30 Juli 2011 dari Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo ;-----
33. Bukti P-14k : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima tertanggal 29 Agustus 2008 dari Bank Jatim Cabang Utama;-----
34. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Permohonan Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah No.5719/ST.PP/IPTSA-T/2017 dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah ;-----
35. Bukti P-16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Nomor : 188.45/4707.Tmr/43/6.7.17/2017 tertanggal 13 Juni 2017 dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Surabaya;-----
36. Bukti P – 17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Desember 2006, atas nama Shindo Sumidomo ;-----
37. Bukti P – 18 : Fotokopi sesuai fotokopi surat Kepala Bidang Pengendalian kepada Petugas DPBT di Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap tertanggal 22 Maret 2017 ;-----



38. Bukti P - 19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima dari Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya tertanggal 4-6-20918;-----
39. Bukti P - 20 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya kepada Shindo Sumidomo Nomor : 593/3887/436.7.11/2018, tanggal 6 Juni 2017, perihal : Jawaban ;-----
40. Bukti P - 21 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jalan HR. Muhamma No. 122 Surabaya Nomor : 188.45/034XX/402.05.12/2001, tanggal 07 Januari 2010 atas nama Shindo Sumidomo ;-----
41. Bukti P - 22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 atas nama Shindo Sumidomo ;-----
42. Bukti P - 23 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Nomor : 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 atas nama Shindo Sumidomo ;-----
43. Bukti P - 24a : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-16/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 30 Oktober 2014 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
44. Bukti P - 24b : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-164/Ijin SKRK/UPTSA-T/2018 tanggal 08 Oktober 2018 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----



45. Bukti P – 25a : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-14/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 30 Oktober 2014 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
46. Bukti P – 25b : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-14.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 05 Desember 2014 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
47. Bukti P – 25c : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-14.2/Ijin SKRK/UPTSA-T/2018 tanggal 08 Oktober 2018 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
48. Bukti P – 26a : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-20/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 30 Oktober 2014 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
49. Bukti P – 26b : Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-20.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 05 Desember 2014 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
50. Bukti P – 26c : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA No. 141030-20.2/Ijin SKRK/UPTSA-T/2018 tanggal 08 Oktober 2018 atas nama Pemohon Shindo Sumidomo ;-----
51. Bukti P – 27 : Fotokopi sesuai fotokopi surat Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Nomor : 650/11594/436.6.2/2014 tanggal 12 Desember 2014, perihal : Pemberitahuan Permohonan SKRK ;-----



52. Bukti P – 28 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2  
Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ; -----
53. Bukti P – 29 : Fotokopi Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 Tahun  
2013 Tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Dan Non  
Perizinan Secara Elektronik Di Kota Surabaya ; -----
54. Bukti P – 30 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999  
Tentang Hak Asasi Manusia ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu : -----

1. SAKSI TITIN KARTIKA ADI JAYA -----

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi yang membantu menguruskan perpanjangan IPT atas nama Pak Shindo di jalan HR. Muhammad No. 120 Surabaya, pada tanggal 18 Januari 2018, saksi datang ke Kantor Pelayanan Terpadu Satu Atap (PTSA) di Surabaya untuk mengurus perpanjangan IPT Penggugat, setelah permohonan diterima oleh petugas PTSAsaksi diberi tanda terima ; -----
- Bahwa permohonan yang saksi ajukan sudah lengkap menurut petugas PTSAs yang menerima permohonan tersebut, tetapi sampai sekarang belum dikabulkan ; -----
- Bahwa IPT yang saksi urus pada pengurusan awal tanggal 3 Januari 2017 IPT belum habis tetapi saat itu ditolak, untuk SKRK dan Surat ijo alamatnya depan dan belakang setelah ketemu SKRK-nya kami mengajukan permohonan dan membayar Retrebusi waktu itu tidak ada denda karena IPT masa berlaku hingga tanggal 17-1-2017 -----



- Bahwa karena semua persyaratannya sudah lengkap saksi sama petugas PTSA disuruh menunggu, namun tiba-tiba permohonan yang saksi ajukan disuruh cabut dari saksi tidak tahu apa alasannya;-----
- Bahwa saksi disuruh mencabut surat permohonan tersebut pada bulan Juni 2017;-----
- Bahwa saksi tidak mencabut karena suratnya tidak spesifik makanya saksi tidak mau mencabut padahal surat permohonan yang saksi ajukan sudah lengkap kenapa tiba-tiba disuruh mencabut ; -----
- Bahwa saksi tidak menanyakan apa alasannya dan diam saja yang penting semua persyaratan yang saksi ajukan sudah lengkap ;-----
- Bahwa saksi sudah melapor kepada Penggugat kalau disuruh mencabut;-----
- Bahwa kata Penggugat setelah saksi laporan, sama-sama datang ke Kantor Dinas setelah sampai disana kita dapat surat kalau tanah kita tidak diblokir artinya bisa dikabulkan, dan disana tidak ada petugas yang bisa menjelaskan mengapa surat kami disuruh mencabut ;-----
- Bahwa saksi hanya mengurus IPT saja untuk yang lain-iain saksi tidak tahu;-----
- Bahwa luas tanah lebih dari 500 meter disuruh mengurus ke Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan, tetapi untuk memasukkan ke Dinas Pengelolaan Tanah Dan Bangunan permohonan harus dicabut terlebih dahulu, saksi kawatir kalau permohonan dicabut urusannya semakin tidak jelas, semestinya ada koordinasi antara Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan dengan dinas-dinas terkait, kalau saksi mencabut kawatir dianggap tidak mengajukan permohonan dan seharusnya pihak kami dipanggil saja untuk melengkapi kekurangan permohonan;-----



- Bahwa semua pesyaratan sudah lengkap dan saksi menyampaikan kepada petugas, keterangan disana tetap permohonan saksi disuruh mencabut;-----
- Bahwa saksi pernah ke lokasi di Jalan HR. Muhammad No. 120 Surabaya;-----
- Bahwa saksi bisa menjelaskan letaknya IPT yang dicabut sebelah kiri ada gedung toko ban, depannya Jalan Raya HR. Muhammad, sebelah kanan toko Giant, kalau belakangnya sudah jalan Damo Permai Selatan;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mencabut permohonan ini ada hubungannya dengan kelima IPT ;-----
- Bahwa saksi hanya mengurus IPT yang di Jalan HR. Muhammad No. 120;-----
- Bahwa saksi tahu IPT yang dicabut yang di Jalan HR. Muhammad No. 120;-----
- Bahwa bukti T-26 saksi tahu lokasi tanah yang IPT-nya saksi urus sambil menunjuk ke gambar saksi mengatakan yang pojok kiri No. 120;-----
- Bahwa saksi hanya mengurus perpanjangan IPT yang tahun 2017 ;-----
- Bahwa saksi tahu terakhir IPT tersebut atas nama Shindo Sumidomo (Penggugat) masa berlaku IPT 2012-2017 ;-----
- Bahwa saksi sebelumnya mengurus perpanjangan IPT yang belum mati tapi karena ditolak jadi berakhir/lewat masa berlakunya ;-----
- Bahwa saksi masih ingat surat permohonan perpanjangan IPT Tertanggal 21 Februari 2017;-----
- Bahwa saksi tahu tentang IMB tanah itu masih hidup;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan pencabutan IPT ;-----
- Bahwa di lokasi IPT belum ada bangunannya ;-----



- Bahwa kaitannya SKRK dengan IPT setahu saksi SKRK dulu yang diurus baru mengurus IMB ; -----
- Bahwa saksi tidak mengurus SKRK, saksi hanya mengurus perpanjangan IPT saja yang saat itu menjadi satu dengan IPT yang di Darmo Permai Selatan No.73-75 dan IMB-nya sendiri-sendiri, maunya Penggugat 5 (lima) IPT akan digabung menjadi 1 (satu) IMB ; -----
- Bahwa dengan jawaban surat dari Tergugat yang menurut saksi surat tersebut tidak spesifik, saksi tidak mencabut permohonan, saksi tidak berani mencabut, saat itu di lantai 2 ada penjelasan kalau tidak dicabut ya tidak bisa diproses ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah ke Kantor Dinas Pengelolaan Tahah dan Bangunan ; -----
- Bahwa Penggugat pernah menyampaikan kepada saksi 5 (lima) IPT akan digabung menjadi 1 (satu) IMB ; -----
- Bahwa IMB untuk yang Darmo Permai Selatan No. 73-75 katanya tidak bisa digabung padahal yang satunya rencananya untuk gedung lantai 9;
- Bahwa 5 (lima) IPT akan digabung menjadi 1 (satu) IMB, saksi tidak tahu karena saksi tidak pernah mengajukannya;-----
- Bahwa permohonan saksi ajukan sendiri-sendiri;-----
- Bahwa setahu saksi peruntukannya yang di Jalan HR. Muhammad untuk kantor dan yang Darmo Permai Selatan untuk pemukiman;-----
- Bahwa ada penjelasan dari Dinas bahwa 5 (lima) IPT bisa menjadi 1 (asatu) IMB ; -----

## 2. SAKSI MOCH. SU'UD -----

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi dengan Penggugat kenal karena Penggugat itu temannya bos saksi, Penggugat dulu sering main ke rumah bos saksi yang



membukakan pintu kalau ada tamu karena sering bertemu dengan pak Shindo lama-lama menjadi kenal ;-----

- Bahwa kenalnya sekitar tahun 1995-1996;-----
- Bahwa awalnya saksi buka tambal ban di Trotoar pada tahun 2009 ya aman-aman saja tidak ada orang yang mempersoalkan, pada saat Penggugat ke lokasi di Jalan HR. Muhammad saksi ditawari untuk menempati tanahnya Pak Shindo (Penggugat) untuk usaha tambal ban katanya tidak apa-apa, karena disuruh menempati akhirnya saksi tempati ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah menggarap, tetapi saksi tau diri ya bantu bersih-bersih potong rumput disana;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat IPT-nya Penggugat ;-----
- Bahwa saksi tidak disuruh menjaga oleh Penggugat ;-----
- Bahwa saat ini masih berupa tanah kosong ;-----
- Bahwa pada saat sidang Pemeriksaan setempat (PS) saksi ada dilokasi tetapi saksi hanya diam saja karena saksi juga tidak tahu ;-----
- Bahwa yang saksi tempati untuk usaha tambal ban itu letak tanahnya pojok kiri tanahnya bersegi empat timurnya ada toko ban, baratnya toko Giant, selatan Jalan HR. Muhammad;-----
- Bahwa yang pasang pagar seng Penggugat sekitar Tahun 2009 ;-----
- Bahwa saksi yang membuka pagar seng kalau saksi kerja karena sudah ada izin dari Penggugat ;-----
- Bahwa ditunjukkan kepada saksi bukti T-25, atas kemauan saksi sendiri bersih-bersih di lokasi ini ;-----
- Bahwa yang saksi dibersihkan tanah yang paling depan pojok kiri yang berbatasan dengan toko ban ;-----



- Bahwa pada waktu pemeriksaan setempat ditempat ini ada gubuk, itu saksi yang membuat ;
- Bahwa dari Tahun 2009 sampai dengan sekarang tidak ada bangunannya, kalau dulu pernah ada bangunan sebelah barat yang membongkar Pak Shindo ;
- Bahwa saksi tidak tahu peruntukannya untuk apa ;
- Bahwa dulu ada bangunan tetapi dibongkar oleh Pak Shindo, sekarang belum dibanguh lagi ;
- Bahwa saksi pernah melihat ada orang dari Pemerintah Kota masuk ke lokasi, mereka melihat-lihat gitu saja ;
- Bahwa saksi tidak melihat orang PemKot itu memberi tanda ;
- Bahwa saksi tahu ada tanda panah berwarna merah, ditembok ada, di pagar seng juga ada ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memasang ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan seorang Ahli untuk memberikan pendapatnya dibawah sumpah, yaitu :

AHLI Prof. Dr. TATIEK SRI DJATMIATI, SH.MS.

Yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa ahli adalah ahli dibidang Hukum Administrasi Negara ;
- Bahwa menurut ahli jika ada perizinan yang sudah berakhir maka tidak ada lagi hubungan hukum hak dan kewajiban ;
- Bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 tahun 2016 Pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa kata "Terlantar", menurut ahli yang dimaksud dengan kata terlantar khususnya IPT artinya tanah tersebut dibiarkan begitu saja atau diabaikan, akan tetapi apabila tanah itu sudah terbit IMB-nya harus membangun, dan harus dilihat dari legalitas wewenang uprosedur, kalau



wewenang Tergugat punya kewenangan, namun kalau legalitas substansial izin itu diberikan untuk apa ;

- Bahwa secara umum yang dimaksud tanah terlantar itu adalah tanah yang dibiarkan tidak dimanfaatkan oleh pemegang IPT ;
- Bahwa syarat-syarat tertentu berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tergantung pada jangka berlakunya ;
- Bahwa asas Einmaleg itu untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang hanya digunakan sekali saja ;
- Bahwa apabila berakhir karena waktu tidak termasuk einmaleg ;
- Bahwa dengan berlakunya IMB sementara IPT-nya dicabut, IMB itu berdiri sendiri tidak tergantung kepada IPT yang sedang dimohon ;
- Bahwa apabila tanah sudah terbit IMB tetapi tidak dibangun karena menunggu objek yang lain, kalau IMB yang lain belum terbit tetapi sudah diajukan permohonan, maka tidak termasuk menelantarkan dan secara prosedur permohonan tersebut harus ditanggapi oleh Pejabat yang menerbitkan IMB ;
- Bahwa retrebusi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang IPT, namun apabila IPT sudah berakhir tetapi masih diminta retrebusi, maka ini tidak boleh karena sudah menimbulkan hubungan hukum yang baru ;
- Bahwa ahli sudah membaca PERDA Nomor 3 Tahun 2016 ;
- Bahwa pencabutan IPT adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang secara teori tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak boleh bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;
- Bahwa Dalam PERDA Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Permakahan Tanah, ada beberapa izin yang diberikan yaitu jangka pendek, jangka menengah,



- dan jangka panjang, izin menurut ahli adalah persetujuan yang berbentuk keputusan sebagai tindakan adanya permohonan ; -----
- Bahwa Izin yang diberikan ada durasinya dan jika izin yang diberikan sudah berakhir maka izin itu tidak mempunyai kekuatan lagi ; -----
  - Bahwa kalau izin sudah berakhir, maka tidak perlu lagi surat peringatan ;-----
  - Bahwa jika izin sudah berakhir maka cukup dengan pemberitahuan dan kalau ingin diperpanjang cukup diberitahukan apa saja persyatannya ; -----
  - Bahwa kalau IPT dicabut, maka dokumen dikembalikan ; -----
  - Bahwa jika sudah 8 tahun dibayar retrebusinya, tetapi izinnya 10 tahun seharusnya tetap dibayar 10 tahun ; -----
  - Bahwa Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 ayat 1 huruf b. menyatakan menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT, lalu pemegang IPT belum membangun karena proses permohonan izin, menurut ahli bahwa tanah itu tidak termasuk yang ditelantarkan atau diabaikan karena ada permohonan ; -----
  - Bahwa ada 2 (dua) syarat menurut ahli karena diatur dalam peraturan maka imperative, dan harus dipenuhi prosedurnya ; -----
  - Bahwa kalau IPT kalau sudah ada IMBnya ya berdasar Pasal 8 ; -----
  - Bahwa sudah terbit IMB tetapi tanah tidak dibangun, kalau masih ada permohonan izin tidak masalah ; -----
  - Bahwa dengan SKRK secara legalitas prosedur belum terpenuhi, karena SKRK merupakan salah satu syarat ; -----
  - Bahwa kalau sudah ada IMB tidak perlu SKRK ; -----
  - Bahwa teorinya Izin itu diurus sebelum berakhir itu baru ada legalitas, kalau izin dicabut ini namanya sanksi administrasi ; -----
  - Bahwa Izin merupakan perbuatan sepihak dari Pemerintah;-----
  - Bahwa bedanya izin dicabut dengan izin berakhir, kalau izin dicabut namanya sanksi administrasi tetapi kalau izin berakhir tidak perlu dicabut;-----



- Bawa sudah ditentukan, dalam 6 bulan pemegang izin wajib membangun, untuk membangun harus ada izin mendirikan bangunan (IMB);-----
- Bawa dalam PERDA Nomor 3 Tahun 2016 telah ditentukan definisi yang dimaksud menelantarkan tanah, boleh menggunakan definisi lain karena Undang-undang atau peraturan merupakan rangkaian konsep. Konsep penelantaran tanah dalam hukum administrasi disebut pengabalan. Penelantaran tanah karena tidak digunakan, digunakan sesuai keadaan dan tujuan;-----
- Bawa Izin ini sudah tidak ada tetapi dicabut, menurut Ahli pencabutan tidak perlu lagi karena sudah berakhir secara yuridis haknya sudah tidak ada ;-----
- Bawa yang dimaksud kepentingan umum adalah untuk kepentingan Bangsa dan Negaradan untuk kesejahteraan masyarakat, tetapi kepentingan umum tidak boleh bertentangan dengan kepentingan warga;-----
- Bawa 5 (lima) lokasi peruntukannya untuk pembangunan gedung dan perkantoran namun saling menunggu satu sama lain, secara substansial dilihat dari kebutuhannya dan disini ada asas personalitas jadi harus imbang, kalau untuk fasum itu sifatnya mendesak ;-----
- Bawa ada 1 (satu) persil yang sudah terbit IMB sedangkan yang lainnya masih diajukan permohonan, menurut ahli semestinya menunggu sampai permohonan yang diajukan itu turun ;-----
- Bawa ahli menerangkan bahwa IPT sudah berakhir tidak perlu dicabut bagaimana bila dikaitkan dengan Pasal yang mengatur tentang pencabutan IPT harus ada tindakan tetapi tidak mencabut, kalau masalah teknisnya tergantung pada pejabatnya ;-----
- Bawa IPT sudah berakhir masih ada hubungan hukum dan pencabutan adalah tindakan sepihak, untuk memutusnya tergantung pada pejabatnya, pertanyaan itu sudah masuk ke teknis ;-----



Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya pihak Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-32 berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang terdiri dari:

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/2987P/436.4.22/2005 tanggal 24 November 2005, Persil Jalan HR Muhammad No. 120, atas nama Suyanto ;
2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 Nomor : 35.78.022.003.013-0049.0 letak objek Tanah Jalan Mayjen Sungkono No. 346;
3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang dibuat Suyanto tertanggal 28 Oktober 2005;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Suyanto Perihal : Permohonan Persetujuan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah/Bangunan di Jl. Mayjen H.R. Muhammad No. 120;
5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang dibuat Suyanto tertanggal 3 Oktober 2006;
6. Bukti T-6 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kepala Badan Pengelolaan Tanah Dan Bangunan Nomor : 593/768/436.6.9/2006, tertanggal 15 November 2006, perihal Persetujuan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah;
7. Bukti T-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Dan Pengeporan Hak Sewa Tanah Kota Surabaya Nomor : 214 tanggal 14 Desember 2006 dibuat dihadapan Margaretha Dyanawaty, SH., di Surabaya;



8. Bukti T-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Shindo Sumidomo tertanggal 27 Desember 2006, perihal : Permohonan Balik Nama / Pembaharuan Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya;-----
9. Bukti T-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0028B/436.6.9/2007, tanggal 26 Januari 2007 atas nama Shindo Sumidomo Persil Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120;-----
10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 644.4/17/436.5.2/2007 tanggal 13 Februari 2007 atas nama Shindo Sumidomo Persil Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120;-----
11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai fotokopi aslinya Permohonan IMB tanggal 27 Februari 2007 yang diajukan oleh Shindo Sumidomo Persil Jalan Mayjen HR Muhammad No. 120;-----
12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Persetujuan Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 593.640/073/436.6.9/2007, tanggal 27 Februari 2007;-----
13. Bukti T-13 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Izin Kepala Dinas Tata Kota Dari Permukiman Nomor : 188/1565-91/436.5.2/2008, tanggal 13 Mei 2008 Tentang Izin Mendirikan Bangunan;----
14. Bukti T-14 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan jalan Mayjen Sungkono No.346 ;-----
15. Bukti T-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Alamat tertanggal 4 Mei 2012 yang dibuat oleh Shindo Sumidomo;--



16. Bukti T-16 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pernyataan sanggup membangun tertanggal 5 Mei 2012 yang dibuat oleh Shindo Sumidomo;-----
17. Bukti T-17 : Fotokopi, sesuai, dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 24 Oktober 2012 yang dibuat oleh Shindo Sumidomo;-----
18. Bukti T-18 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Permohonan Perpanjangan Pembaharuan Izin Pemakalan Tanah Kota Surabaya 2 Tahun, 5 Tahun & 20 Tahun;-----
19. Bukti T-19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 November 2012 Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya atas nama SHINDO SUMIDOMO ;-----
20. Bukti T-20 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya kepada SHINDO SUMIDOMO Nomor : 593/3113/436.7.11/2018, tertanggal tertanggal 9 Mei 2018, perihal : Peringatan I (ke-1);-----
21. Bukti T-21 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3586/436.7.11/2018 Tentang Pericabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Objek Tanah Jalan Mayjen HR Muhammad 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidonmo;---
22. Bukti T-22 : Fotokopi sésuai dengan aslinya Laporan Akhir Study Kelayakan Park And Ride Jl. Mayjen HR. Muhammad;



23. Bukti T-23 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kepala Badan Pengelolaan Tanah Dan Bangunan kepada Shindo Sumidomo Nomor : 593/3413/436.7.11/2018, tertanggal 28 Mei 2018, perihal : Peringatan II (Ke-3);-----
24. Bukti T-24 : Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kepala Badan Pengelolaan Tanah Dan Bangunan kepada Shindo Sumidomo Nomor : 593/3620/436.7.11/2018, tertanggal 08 Juni 2018, perihal : Peringatan III (Ke-3);-----
25. Bukti T-25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Lampiran Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) lokasi Jl. HR. Muhammad No. 120;-----
26. Bukti T-26 : Fotokopi Foto udara Jl. HR. Muhammad No. 120 dan 122 dan Jl. Darmo Permai Selatan I No. 73, 75, 77, dan 79;-----
27. Bukti T-27 : Fotokopi sesuai fotokopi surat Shindo Sumidomo kepada Walikota Surabaya tertanggal 4 Junl 2018, perihal : Surat Keberatan atas Surat Peringatan I;-----
28. Bukti T-28 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya kepada Shindo Sumidomo Nomor : 593/3887/436.7.11/2018, tanggal 6 Juli 2018, Perihal : Jawaban;-----
29. Bukti T-29 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/23860/436.7.5/2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Kepala Dinas Tata Kota Dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 188/1565-91/436.5.2/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 14 Desember 2018;-----



30. Bukti T-30 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan;---
31. Bukti T-31 : Fotokopi sesuai fotokopi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan;-----
32. Bukti T-32 : Fotokopi sesuai fotokopi Keputusan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 188.45/3136/436.7.11/2017 ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi untuk didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut : -----

1. SAKSI Ir. ACHMAD EKA MARDIJANTO, S. Sos..-----

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi bekerja di Pemerintah Kota Surabaya sejak Tahun 1993 sampai sekarang;-----
- Bahwa saksi menduduki jabatan sebagai Kepala Bidang Pendataan dan Pemanfaatan Tanah Kota Surabaya sejak bulan November 2011;-----
- Bahwa TUPOKSI saksi membantu Walikota melakukan pendataan tanah yang ada di wilayah Kota Surabaya, dan juga melaksanakan tugas-tugas lain yang berhubungan dengan masalah tanah di Kota Surabaya misalnya tentang sewa menyewa dan pemanfaatan tanah di Kota Surabaya;-----
- Bahwa IPT bisa terbit atas nama Penggugat adalah aset Pemerintah Kota Surabaya yang dimohonkan oleh Penggugat, IPT yang pertama diterbitkan pada Tahun 1976, lalu Tahun 2012 terbit atas nama SHINDO SUMIDOMO;-----
- Bahwa masa berlakunya IPT 5 (lima) Tahun;-----



- Bahwa IPT atas nama Penggugat sudah berakhir ;-----
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan perpanjangan IPT pada tanggal 21-2-2017;-----
- Bahwa permohonan diajukan PTSA / Pelayanan Terpadu Satu Atap, karena yang dimohonkan oleh Penggugat luasnya lebih dari 500 meter, maka ada kebijakan harus dilakukan verifikasi;-----
- Bahwa di tanah tersebut sudah ada IMB-nya terbit Tahun 2008 atas nama SHINDO SUMIDOMO sesuai surat permohonan Tahun 2007;---
- Bahwa terkait dengan IMB bukan domain saksi ;-----
- Bahwa saksi pernah ke lokasi IPT waktu itu masih tanah kosong;-----
- Bahwa setelah berkas permohonan dikembalikan tindak lanjutnya adalah dengan cara membuat Surat Pernyataan agar Penggugat segera membangun ;-----
- Bahwa setelah berkas permohonan dikembalikan ada pencabutan pada tanggal 6 Juli 2018;-----
- Bahwa setelah membuat Surat Pernyataan untuk segera membangun Penggugat mengajukan surat keberatan pada tanggal 4 Agustus 2018, lalu dijawab oleh Tergugat dengan perihal keberatannya tidak dapat dikabulkan ;-----
- Bahwa tanah itu tidak menyatu dengan tanah-tanah yang lain, persilnya berbeda, nomornya berbeda, dan luasnya juga berbeda;-----
- Bahwa saksi terlibat proses penerbitan IPT, sedangkan untuk pencabutannya saksi tidak ikut terlibat ;-----
- Bahwa sebenarnya domainnya ada di Kepala Bidang Penanganan Sengketa Dan Pengendalian tetapi pada saat saksi ikut memberikan masukan, pada Tahun 2015 ada rapat di Bapeko dan Dinas terkait membahas tentang angkutan massal dan Park & Red dan salah satu lokasinya di Jalan HR. Muhammad ;-----



- Bahwa saksi tahu IPT Penggugat berakhir pada tanggal 18 Januari 2017; -----
- Bahwa saksi tahu alasan lahan di Jalan HR. Muhammad akan dibangun Park & Red karena masih tanah kosong ; -----
- Bahwa tidak ada persyaratan lain untuk tanah yang luasnya ke atas 500 M2 ; -----
- Bahwa saksi sudah melakukan tinjauan kelokasi dan diperoleh fakta lahan masih kosong ; -----
- Bahwa ada laporan aslinya ; -----
- Bahwa benar laporan itu ada kaitannya dengan pencabutan IPT ;-----
- Bahwa saksi sering kelokasi , -----
- Bahwa aturannya harus ada IMB terlebih dahulu baru membangun;-----
- Bahwa dalam pencabutan ada 2 (dua) alasan, yang pertama karena tanah ditelantarkan, alasan yang kedua untuk kepentingan umum;-----
- Bahwa setelah berkas ditolak tidak ada tindak lanjutnya ; -----
- Bahwa saksi terlibat dalam tim pencabutan IPT ada 2 ; -----
- Bahwa saat rapat saksi terlibat, kami semuanya setuju IPT dicabut ;-----
- Bahwa kami tidak sampai kepada pembahasan IMB hanya sebatas IPT ; -----
- Bahwa saksi tahu jenis-jenis IPT : a. IPT jangka pendek masa berlakunya 2 (dua) tahun, b. IPT jangka menengah masa berlakunya 5 (lima) tahun, c. IPT jangka panjang masa berlakunya 20 (dua puluh) tahun, tetapi yang banyak IPT menengah dan IPT tersebut sama dengan surat Hijau ; -----
- Bahwa jenis IPT tidak disesuaikan dengan luasnya ; -----
- Bahwa saksi pernah menerangkan bahwa tanah itu milik Pemerintah Kota Surabaya, alasannya sedang diajukan yaitu HPL oleh Pemerintah Kota Surabaya karena itu merupakan aset ; -----



- Bahwa sekarang belum ada HPL-nya, masih proses pengajuan tetapi sudah ada Peta bidang ;-----
- Bahwa saksi tahu IPT dicabut tanggal 6 Juli 2017;-----
- Bahwa IPT atas, nama Penggugat sudah berakhir, tetapi ada surat pencabutan karena ada permohonan perpanjangan ;-----
- Bahwa IPT sudah berakhir seharusnya tinggal dilakukan pengosongan, masalah itu biar ahli yang menjelaskan ;-----
- Bahwa dengan retrebusi dibayar setiap tahun ;-----
- Bahwa saksi tahu Penggugat sudah membayar retrebusi dan Penggugat sudah memanfaatkan tanah tersebut meskipun sampai sekarang belum dibangun ;-----
- Bahwa IPT masuk ke RKLK masuk ke IMB sudah membayar retrebusi, untuk jawabannya biar ahli yang menjawab;-----
- Bahwa saksi tahu disana ada 5 (lima) bidang tanah, yang belakang ada IMB untuk kantor ;-----
- Bahwa pada Tahun 2015 ada rencana Park & Red, ya memang sudah ada pembicaraan secara detil mengenai Park & Red, tetapi biarlah dari Bapekko yang menjawab ;-----
- Bahwa apabila sudah ada bangunannya dan IPT di cabut akan diberi ganti rugi dengan syarat tertib membayar retrebusi dan tidak ada tunggakan ;-----
- Bahwa kita sudah membuat surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali masalah dimana diatur itu kebijakan Pemkot, itu peringatan untuk membangun dari Penggugat tidak membangun, makanya dicabut ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu IPT yang lain sudah membawa surat perpanjangan ;-----
- Bahwa benar tanah di Jalan HR. Muhammad aset Pemerintah Kota Surabaya dan faktanya memang aset Pemerintah Kota Surabaya-----



- Bawa IPT ada tiga jenis, yang masa berlakunya 20 (dua puluh) tahun retibusinya bayar dimuka;
  - Bawa tanah IPT Penggugat masuk yang diterlantarkan faktanya lahan masih kosong jadi bisa dikategorikan terlantar;
  - Bawa pada Tahun 2008 ada IMB, setelah perpanjangan ternyata lahan masih kosong makanya disuruh membuat Surat Pernyataan agar Penggugat segera membangun;
  - Bawa saksi tidak tahu IMB sudah dicabut;
2. SAKSI NUR HADI
- Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bawa saksi tahu lokasi tanah IPT di Jalan HR. Muhammad No. 120 Surabaya;
  - Bawa jarak antara lokasi IPT dengan kantor saksi sekitar 100 meter jaraknya, kantor diseberang jalan;
  - Bawa kondisi tanah IPT saat ini masih berupa lahan kosong tetapi sudah ada pagar dari seng;
  - Bawa tanah itu tidak ada yang menjaga;
  - Bawa dilokasi ada tambal ban ada pekerjaanya hanya dari pagi hari sampai sore hari;
  - Bawa tanah tersebut tidak ada pondasi;
  - Bawa yang dimaksud kosong artinya tidak ada bangunannya hanya ada rumput;
  - Bawa saksi tahu tanah itu kosong sejak Tahun 2004;
  - Bawa sesuai bukti T-5, benar satu Gang dengan sebrangnya;
  - Bawa saksi melihat lokasi itu setiap hari;
  - Bawa sejak 2004 tanah itu kosong, lalu sekitar 2 (dua) tahun yang lalu ada pagar seng;



- Bahwa saksi pernah mendekat kelokasi tapi yang bagian belakang di Jalan Darmo, waktu itu saksi lagi ngecek saluran air ; -----
- Bahwa saksi melihat saluran air sekitar 2 (dua) minggu yang lalu;-----
- Bahwa setelah tambal ban tutup, saksi tidak melihat orangnya disitu ;--
- Bahwa saksi tahu tambal ban mobil dan nitrogen;-----
- Bahwa aktifitasnya tukang tambal ban masuk didalam pagar, karena di areal itu lalu lintasnya ramai dan biasanya macet kalau pas pulang jam kerja ;-----
- Bahwa saksi tahu disamping tanah IPT sebelah kanan Giant, kirinya toko ban;-----
- Bahwa dilokasi tidak ada orang yang mabuk-mabuk ;-----
- Bahwa saksi tidak setiap hari ada disana ;-----

3. SAKSI Ir. MUDJI IRMAWAN ARKANI -----

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi dosen Fakultas Teknik Sipil di ITS Surabaya ;-----
- Bahwa saksi sering bekerja sama dengan Pemerintah Kota Surabaya;
- Bahwa saksi pernah melakukan penelitian dan kajian mengenai Park & Red atas permintaan Dinas Perhubungan, saksi pernah diminta untuk melakukan kajian pemilihan lokasi transportasi kota Surabaya dari bundaran Satelite sampai Patung kuda ;-----
- Bahwa ada tim Peneliti, saksi sebagai Ketuanya dan ada beberapa ahli yang lainnya ;-----
- Bahwa waktu dilakukan kajian antara bulan April- Juni 2018 ;-----
- Bahwa lokasi yang LRT di Jl. HR. Muhammad dibutuhkan 1 dari 3 lokasi Park & Red ;-----
- Bahwa yang dibutuhkan Park & Red sekitar 2000 M2 – 3000 M2 ;-----
- Bahwa saksi pernah lihat lokasi yang disebelah timur Giant NEGARI SURABAYA -----



- Bahwa hasil kajian tidak ditentukan lokasinya namun tidak jauh dari putaran ; -----
- Bahwa yang dibutuhkan untuk Park & Red station kecil 2 sampai 3 lantai ; -----
- Bahwa hasil penelitiannya disampaikan kepada Dinas Perhubungan Kota Surabaya ; -----
- Bahwa kepada saksi bukti T-13, surat ini benar laporannya ; -----
- Bahwa pertimbangan utama dalam menentukan Park & Red kepada Trafic ligt dan akses putusan ; -----
- Bahwa dalam menentukan titik tidak melihat lahan kosong tetapi yang penting ada ketersediaan lahan ; -----
- Bahwa saat menentukan titik yang sudah ada bangunannya yang sudah berdiri ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa IPT milik seseorang ; -----
- Bahwa saksi tahu dari data sekunder yang diberikan oleh Dinas Perhubungan ; -----
- Bahwa saksi tahu tanah itu tanah ijo diberitahu katanya di Jalan HR. Muhammad adalah tanah ijo ; -----
- Bahwa jika tanah tersebut lebih dari yang dibutuhkan ya ada pembetulan luasan dari Dinas Perhubungan Kota Surabaya ; -----

#### 4. SAKSI REINHARD OLIVER -----

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi PNS di Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya ; -----
- Bahwa jabatan saksi sebagai Kepala Bidang Pemetaan Dan Tata ruang ; -----



- Bahwa untuk membuat IMB harus ada SKRK sebagai pedoman dan syarat untuk memperoleh IMB;-----
- Bahwa jabatan saksi Kepala Bidang Pemerintahan dan Tata Pembangunan ;-----
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Pemerintahan dan Tata Pembangunan sejak Agustus 2018;-----
- Bahwa TUPOKSI saksi secara umum berhubungan dengan Tata Ruang dan rencana Tata Kota ;-----
- Bahwa sesuai PERDA Nomor 3 Tahun 2016 RT/RW secara Tata Ruang mengikuti peruntukannya, untuk Jalan HR. Muhammad untuk perdagangan dan Jl. Damo Permai Selatan untuk perumahan ;-----
- Bahwa peruntukan perumahan dijadikan perdagangan masih bisa dipertimbangkan untuk perubahan peruntukan ;-----
- Bahwa persil No. 120 sedangkan disekitar lokasi ada 5 (lima) IPT, alasan Cipta Karya tidak menerbitkan IMB setahu saksi belum ada permohonan IMB dari pemohon (Penggugat);-----
- Bahwa saksi tahu perencanaan itu dimulai sejak bulan April-Juni Tahun 2018;-----
- Bahwa kaitannya SKRK dengan IMB merupakan suatu persyaratan untuk mengajukan IMB ;-----
- Bahwa saksi kurang tahu Penggugat sudah mengajukan SKRK atau belum ;-----
- Bahwa Penggugat masih bisa mengajukan IMB lagi ;-----
- Bahwa kewajiban bagi pemegang IMB dalam waktu 6 (enam) bulan segera membangun ;-----
- Bahwa kalau tidak dibangun dapat dibatalkan IMB nya;-----



- Bahwa syarat-syarat IMB yaitu SKRK, Identitas diri (KTP), akta pendirian, alas hak (sertifikat/IPT) ;
- Bahwa untuk mengajukan IMB harus menggunakan IPT kalau IPT tidak berlaku tidak bisa ;
- Bahwa dalam bukti T-26 ada 2 (dua) peruntukan ;
- Bahwa dalam gambar persil 120 yang ada IMB nya ;
- Bahwa peruntukan IMB bisa dijadikan satu, tergantung pada orientasi kegiatannya kemana ia menghadapnya, kalau menghadap ke peruntukan perdagangan tentu ikut perdagangan, dan sebaliknya;
- Bahwa saksi menerangkan bisa jadi satu IMB nya, menjadi satu nomor;
- Bahwa secara keseluruhan untuk nomor 120 ;
- Bahwa saksi tahu diajukan sendiri-sendiri ;
- Bahwa SKRK nya sudah diajukan ;
- Bahwa dalam bukti T-13 dan T-25 Persil No. 120 dengan Persil No. 375 jadi satu, yang membuat pemohon, Dinas Cipta Karya hanya menyetujui ;
- Bahwa untuk membangun sebenarnya tidak perlu menunggu ketika IMB sudah terbit, maka bisa segera dibangun;
- Bahwa SKRK yang lama masih berlaku dan saksi tidak tahu pasti yang penting selama memenuhi persyaratan dibolehkan ;
- Bahwa saksi kurang tahu Persil No. 375 peruntukannya apa ;
- Bahwa IPT mengikuti Tata Ruang ;
- Bahwa ada perubahan peruntukan persil yang di Jalan Darmo Permai, dipakai fasum pada Tahun 2007 ;
- Bahwa setelah Tahun 2017 ikut aturan yang baru bisa ke Bisnis / perdagangan ;



- Bahwa untuk mengajukan IMB tanpa SKRK bisa keluar ;-----
- Bahwa sasi kurang tahu perbedaan SKRK yang lama dan SKRK yang baru ;-----
- Bahwa Dinas Cipta Karya ada koordinasi dengan Dinas Tanah dan Bangunan, menurut saksi Tergantung ;-----
- Bahwa peruntukan tergantung pada orientasi menghadapnya, ini maksudnya tergantung pada perencanaan kemana menghadapnya;-----
- Bahwa dengan SKRK nya, ikut peraturan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan seorang Ahli untuk memberikan pendapatnya dibawah sumpah, yaitu :-----

AHLI Dr. EMANUEL SUJATMOKO, SH,MS.I-----

Yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :-----

- Bahwa ahli kompetensi sebagai Dosen di Universitas Airlangga Surabaya mengajar mata kuliah Hukum Administrasi ;-----
- Bahwa menurut ahli tentang IMB sifatnya einmaleg atau hanya berlaku sekali saja, setiap orang yang mendirikan bangunan harus mempunyai izin ;-----
- Bahwa kewajiban bagi pemegang IMB membangun sesuai dengan izin dan gambar ;-----
- Bahwa menurut ahli IPT adalah izin yang diajukan oleh orang kepada Pemerintah dan dengan IPT pemegang diberi hak untuk menguasai tanah tersebut tetapi bukan dimiliki ;-----
- Bahwa permohonan tidak harus dibatalkan tergantung pada azas motivasi;-----
- Bahwa tindakan Pemerintah adalah merupakan tindakan sepihak tidak memerlukan persetujuan dari pemegang izin ;-----
- Bahwa izin itu tindakan Pemerintah dan asasnya asas legalitas yang isinya ada kewajiban-kewajiban yang dituangkan didalamnya-----



- Bahwa pemegang izin melanggar aturan dikenakan sanksi ;-----
- Bahwa sanksi administrasi, bisa juga ada sanksi pidana kalau memang ada ketentuan yang mengaturnya ;-----
- Bahwa bentuk sanksi administrasi secara garis besar sanksi administrasi bisa berupa pencabutan izin, skorsing, dan bisa dwangsca ;-----
- Bahwa IMB sifatnya einmaleg, IPT berbeda dengan IMB, IPT izin pemanfaatan tanah Pemerintah sedangkan IMB adalah persyaratan atau izin untuk membangun, jadi tidak sama antara IPT dengan IMB ;-----
- Dalam PERDA No. 3 Tahun 2016 diatur bahwa izin dapat dicabut, kalau IPT dicabut syaratnya harus ada alasannya, kalau IPT berakhir ya disesuaikan dengan normanya ;-----
- Bahwa misalnya IPT sudah berakhir, bisa diperpanjang dan izinya tergantung pada Pemerintah selaku pemberi izin ;-----
- Bahwa bedanya IPT habis masa berlakunya dengan IPT dicabut berbeda, itu ada penjelasan ;-----
- Bahwa Pasal 12 mengatur tentang pencabutan IPT salah satunya tentang tanah ditelantarkan, menurut ahli kalau tanah ditelantarkan bisa dikenakan sanksi karena dianggap tidak memanfaatkan ;-----
- Bahwa menurut ahli IPT tidak diperpanjang ya tidak apa-apa, tapi pada prinsipnya IPT bisa diperpanjang ;-----
- Bahwa menurut ahli pencabutan IPT tidak ada kaitannya dengan IMB Karena pencabutan IPT biasanya karena ada sanksi atau alasan yang lain sebagaimana diatur dalam PERDA Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----
- Bahwa menurut ahli IPT sudah berakhir tetapi dikeluarkan surat peringatan, mestinya tidak perlu surat peringatan ;-----
- Bahwa dalam Pasal 8 persyaratan IMB harus ada SKRK nya, menurut ahli SKRK itu persyaratan yang harus dipenuhi dalam permohonan IMB ;-----



- Bawa kalau perpanjangan ditolak maka melanggar asas pengharapan, tetapi dalam kasus ini bukan perpanjangan karena IPT nya sudah berakhir ;
- Bawa menurut ahli yang dimaksud penelantaran itu izin sudah ada permohonan perpanjangan, maka IMB-nya bisa digabung tergantung kemana arah menghadapnya ;
- Bawa pada prinsipnya IMB bisa digabung menjadi satu bisa juga IMB berdiri sendiri-sendiri ;
- Bawa ada IMB kemudian ada alasan belum dibangun karena menunggu yang lain IPT nya keluar, menurut ahli sudah ada ketentuan yang mengatur apabila sudah terbit IMB ;
- Bawa menurut ahli yang dimaksud tanah terlantar adalah tanah yang dibiarkan tidak ada aktivitas di atasnya ;
- Bawa IPT yang sudah bertahun-tahun tidak dibangun itu masuk yang dikecualikan karena tidak termasuk diterlantarkan apalagi sudah ada IMB nya ;
- Bawa pencabutan itu merupakan suatu kepastian hukum jadi itu bisa dikatakan perlu adanya surat pencabutan terhadap IPT yang sudah berakhir ;
- Bawa tanah terlantar dan belum dibangun itu berbeda kalau ada IMB nya tidak termasuk diterlantarkan ;
- Bawa IMB nya menjadi 1 (satu), lalu dengan peruntukannya tergantung Tata Ruang dan tergantung pada yang dimintakan, kalau dimintakan kedepan maka peruntukannya ikut ke depan ;
- Bawa menurut ahli kalau SKRK dibayar tetapi IPT ditolak permohonannya ini pelanggaran asas pengharapan sebagaimana diatur dalam AAUPB ;
- Bawa yang dimaksud dengan kepentingan umum itu yang direncanakan oleh Pemerintah, karena kepentingan umum itu juga kepentingan Pemerintah ;



- Bawa bunyi Pasal 8 PERDA Nomor 3 Tahun 2016, menurut ahli kalau itu bunyi Pasalnya ahli kira tidak perlu lagi ditafsirkan, sudah sangat jelas, tadi ahli menjelaskan tanah terlantar secara umum saja dan ahli belum membaca PERDA dimaksud ;

Menimbang, bahwa atas permohonan pihak Penggugat maka Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 telah mengadakan pemeriksaan setempat ke lokasi objek sengketa terletak Jalan HR. Muhammad No.120 Surabaya, Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan Obyek Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad No. 120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 06 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal lain yang akan dikemukakan oleh para pihak kepada Majelis Hakim, selanjutnya para pihak mohon untuk diberi Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya Putusan ini segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya perkara tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin



Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR.Muhammad No.120 Surabaya atas nama Heng Hok Scei/Shindo Syurijono (vide bukti P-1); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 Oktober 2018 dimana dalam Jawaban tersebut memuat materi Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

**1. Penggugat Salah dalam menentukan Obyek Gugatan (Error In Objecto).-----**

Bahwa sebelum di terbitkan obyek sengketa, Tergugat telah menerbitkan Surat Peringatan I tanggal 9 Mei 2018 kepada Penggugat yang isinya tidak memperpanjang Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 22 Nopember 2012, maka terbukti gugatan yang diajukan Penggugat adalah error in objecto sebab penolakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 22 Nopember 2012 telah ditetapkan sejak diterbitkannya Surat tertanggal 9 Mei 2018 Perihal Peringatan ke I jauh sbelum diterbitkannya objek sengketa ;-----

**2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa).-----**

Bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya mengaku mendapat Surat Tergugat Perihal Peringatan I, tariggal 09 Mei 2018 yang isinya menerangkan bahwa Surat Izin Pemakaian tanah milik Penggugat telah habis masa berlakunya pada tanggal 18 Januari 2017 serta tidak dapat diperpanjang dan akan di cabut oleh Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;-----

Berdasarkan tanda terima pengiriman Surat yang di simpan oleh Tergugat yaitu Surat tersebut sudah di terima Penggugat pada tanggal 5 Mei



2018, maka sejak saat itulah Penggugat telah mengetahui Izin Pemakaian Tanah Milik Penggugat tidak di perpanjang lagi ; -----

3. Penggugat tidak memiliki Kepentingan Hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Gugatan.-----

Bahwa oleh karena masa berlaku Surat Izin Pemakaian tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.16/2012 tanggal 22 Nopember 2012 telah berakhir sejak tanggal 18 Januari 2017, sehingga secara hukum sejak tanggal 18 Januari 2017 tersebut Penggugat tidak mempunyai hak untuk menguasai / menempati tanah Jalan Mayjen HR Muhammad Nomor 120 Surabaya, apalagi izin tersebut juga sudah dicabut berdasarkan Keputusan Wali kota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 ; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur asas pembuktian bebas terbatas yang mana hakim tidak tergantung pada dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak di persidangan (*vrijbewijs*), oleh karenanya dalam hal ini Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dari segi formal gugatan yaitu dari segi kepentingan Penggugat dalam mengajukan Gugatan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa pada prinsipnya unsur kepentingan merupakan salah satu syarat limitatif dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara hal mana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa: "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" ; -----



Menimbang, bahwa dalam teori hukum acara Peradilan Administrasi dikenal dengan adagium "Point d'interest, point d'action" (ada kepentingan, maka ada gugatan), sehingga seseorang/badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut undang-undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kerugian atas kepentingan Penggugat sebagai akibat diteratkannya Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi oleh hukum (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan), yang diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, sedangkan secara prosedural kepentingan diartikan sebagai kepentingan berproses. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya adanya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan objek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan tersebut (Indrcharto, Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II. Sinar Harapan, Jakarta, 2003, him. 37) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jawab-jawab kedua belah pihak, dihubungkan dengan bukti-buktii terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Surat Izin Pemakalan tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang terletak di Jalan HR.Muhammad No.120 Kelurahan Pradah Kali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya Atas Nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidemo (vide bukti P-2) ;



2. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah tersebut dengan cara membeli dari SUYANTO pada tanggal 14 Desember 2006 (vide bukti P-3) ;
3. Bahwa sebelum mengalihkan bidang tanah obyek sengketa kepada Penggugat, terlebih dahulu SUYANTO permohon kepada Tergugat yaitu Permohonan Persetujuan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah (vide bukti T-4) ;
4. Bahwa setelah permohonan SUYANTO di ajukan beserta surat pernyataan bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam sengketa atau masalah, Tergugat menerbitkan Persetujuan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah(vide bukti T-6);
5. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2007 Dinas Tata Kota dan Pernakiman Pemerintah Kota Surabaya telah mengeluarkan keterangan rencana Kota Nomor : 6444.4/17/436.5.2.2007 kepada Penggugat yang menerangkan bahwa Lokasi obyek sengketa di jalan HR.Muhammad No.120 dan Jalan Darmo Permai Selatan I Nomor 73-75 Surabaya dengan luas Keseluruhan 1.200 M2 diperuntukan sebagai lahan fasilitas umum yaitu bangunan berupa Kantor (vide bukti T-10) ;
6. Bahwa oleh karena lokasi bidang tanah obyek sengketa di peruntukan untuk fasilitas umum yaitu berupa perkantoran, maka Penggugat permohon untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (vide bukti T-12) ;
7. Bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut Tergugat menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (vide bukti T-13) ;
8. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2012 Penggugat bermonat kepada Tergugat untuk memperpanjang Izin Pemakaian Tanah yang sudah berakhir masa berlakunya (vide bukti T-18) ;
9. Bahwa atas permohonan Penggugat Tersebut terbit Surat Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah obyek sengketa,jangka waktunya 18 Januari 2012 s/d 18 Januari 2017 (vide bukti T-19) ;



10. Bahwa atas Izin Pemakaian Tanah dimaksud Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan sebagaimana tercalat pada Surat Tanda Terima Permohonan Perpanjangan teranggal 21 Februari 2017 (Vide Bukti P-15) ;
11. Bahwa atas permohonan perpanjangan tersebut Tergugat menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat yang pada intinya menyatakan perpanjangan Izin Pemakaian Tanah belum dapat diproses dikarenakan terkait luas ≥ 500M2 dan agar mengajukan permohonan ke DPBT terlebih dahulu (Vide Bukti P-16) ;
12. Bahwa pada tanggal 09 Mei 2018 Tergugat mengirimkan Surat Peringatan I kepada Penggugat (vide bukti T-20) yang Isinya antara lain :
  1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah Aset Pemerintah Kota ;
  2. Bahwa Pemegang Izin Pemakaian Tanah dilarang menelantarkan tanah selama 3 (tiga, tahun selak dikeluarkannya IPT) ;
  3. Bahwa yang melanggar ketentuan diatas dikenakan sanksi administrasi berupa, teguran tertulis dan pencabutan IPT ;
  4. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya akan menggunakan sendiri tanah di maksud untuk Kepentingan Umum ;
13. Bahwa terhadap Surat Peringatan I Tersebut, Penggugat memberikan tanggapan atas Surat Peringatan tersebut supaya Tergugat mempertimbangkan kembali Surat Peringatan I tersebut (vide bukti T-27) ;
14. Bahwa Tergugat selanjutnya menyampaikan surat Peringatan II dan berlanjut sampai Peringatan III (vide bukti T-23 dan T-24) ;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan Pencabutan Surat izin Pemakaian Tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo (vide bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 13 Desember 2018 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat, dan ditemukan fakta dilapangan yang pada intinya sebagai berikut :



1. Para pihak telah menunjuk bidang tanah yang sama ;
2. Bidang tanah sebagaimana tercantum pada Izin Pemakaian Tanah berupa hamparan tanah tanpa bangunan ;
3. Terdapat pagar seng pada sisi bagian depan ;

Menimbang, bahwa, memperhatikan Kepuasan objek sengketa (vide bukti P-1 dan T-21), dengan merujuk pada Asas Pemberian Alasan dan Motivasi sebagaimana tercantum pada konsideran Menimbang terdapat beberapa alasan pencabutan yaitu pertama penegasan masa berlakunya IPT tanggal 18 Januari 2012 sampai dengan 18 Januari 2017, pelanggaran terhadap Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, dan Pemerintahan Kota Surabaya akan menggunakan sendiri tanah yang menjadi objek Izin Pemakaian Tanah di Jalan Mayjen HR. Muhammad 120 Surabaya untuk kepentingan umum ;

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut telah pula didengar keterangan Saksi Ir. Achmad Eka Mardijanto, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya menerangkan pengajuan perpanjangan IPT yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 21 Februari 2017 permohonan ditolak karena terkait dengan luasan lahan yang lebih dari 500M2, dan setelah dilakukan verifikasi di lokasi berupa tanah kosong dan selain itu tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum yaitu *park and ride* ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 12 Nopember 2012 (Vide Bukti P-2 dan T-19) atas nama Heng Hok Soei /Shindo Sumidomo (Penggugat), dasar pemberian : Perpanjangan, Letak Tanah Jalan Mayjen HR. Muhammad 120, Peruntukan Tanah Perumahan / Fasilitas Umum, Luas 700M2 dan Masa Berlaku Izin 18 Januari 2012 s/d 18 Januari 2017, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, IPT dimaksud adalah sebagai IPT



jangka menengah yang berlaku sejama 5 tahun, dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 tahun ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Surat Tanda Terima Permohonan Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah tertanggal 21 Februari 2017 (Vide Bukti P-15) dan Surat Kepala Dinas tertanggal 13 Juni 2017 Nomor : 188.45, / 4707.Tmr/436.7.17/2017 Perihai : Pemberitahuan permononan perpanjangan (Vide Bukti P-16) pada intinya menyatakan perpanjangan Izin Pemakaian Tanah belum dapat diproses dikarenakan terkait luas  $\geq 500\text{M}^2$  dan agar mengajukan permohonan ke DPBT terlebih dahulu dan dimohon agar segera mengambil kekurangan berkas tersebut di Kantor UPTSA Surabaya Timur paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat ini ;

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut telah pula didengar keterangan Saksi Titin Kartika Adijaya, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya menerangkan saksi diminta bantuan oleh Penggugat untuk mengurus perpanjangan IPT pada tanggal 18 Januari 2017, dan terkait dengan Surat Jawaban Tergugat yang menyatakan untuk mencabut berkas permohonan saksi tidak lakukan karena merasa tidak mendapat jaminan akan dikabulkannya permohonan tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut diatas maka dapat ditarik kesimpulan terhadap permohonan perpanjangan Izin Pemakaian Tanah yang diajukan Penggugat belum dapat diproses oleh karena terdapat persyaratan asministrasi dan alasan teknis yang harus dipenuhi Penggugat sebagaimana petunjuk Tergugat pada surat yang ditujukan kepada Penggugat selaku pemohon (Vide Bukti P-16) dan hingga batas waktu yang ditentukan dalam surat tersebut tidak dapat dipenuhi Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah  
Menyebutkan :



IPT dapat berakhir apabila :

- a. Masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- b. Atas permintaan sendiri ;
- c. Pemegang IPT meninggal dunia ;
- d. IPT di cabut ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 68 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

(1) Keputusan berakhir apabila :

- a. Habis masa berlakunya ;
- b. Di cabut oleh Pejabat pemerintahan yang berwenang ;
- c. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang atau berdasarkan putusan pengadilan; atau
- d. Diatur dalam ketentuan Peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas di kaitkan dengan masa berlakunya Izin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat yang berakhir pada tanggal 18 Januari 2017 (Vide Bukti P-2 dan T-19), maka berpedoman pada ketentuan pasal 68 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Dalam hal berakhirnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, keputusan dengan sendirinya menjadi berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Izin Pemakaian Tanah telah sendirinya berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi maka secara administrative Penggugat sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi atas Izin Pemakaian Tanah yang sebelumnya diberikan kepadanya dan tunduk pada ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor : 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;



Menimbang, bahwa sedangkan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dengan disebutnya Surat Izin Pemakaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam dictum Kesatu, maka kepada bekas pemegang IPT diminta segera membayar retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajibannya sampai dengan keputusan pencabutan ini ditetapkan, menandakan Penggugat masih sebagai pemegang sah IPT sehingga memiliki kepentingan hukum / legal standing dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa kewajiban membayar pemakaian tanah timbul karena pemakaian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor : 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor : 3 Tahun 2010 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, dan berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor : 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah dalam hal IPT telah dicabut dan bekas pemegang IPT masih memiliki utang retribusi maka bekas pemegang IPT wajib untuk memenuhiya, sehingga pembebanan kewajiban membayar retribusi dalam keputusan pencabutan bukan sebagai bentuk pernyataan masih adanya hubungan hukum dengan Izin Pemakaian Tanah, melainkan kewajiban bagi Penggugat yang sejak berakhirnya Izin Pemakaian Tanah belum menyerahkan penggunaan tanahnya kepada Tergugat, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak beraasan hukum oleh karenanya patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta nukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena Izin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat telah berakhir pada tanggal 18 Januari 2017 dan Penggugat tidak memperpanjang IPT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan (Vide Pasal 10 huruf a Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor : 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah), maka sejak saat itu Izin Pemakaian Tanah



tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan Penggugat tidak memiliki  
kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara  
untuk menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sah objek sengketa a quo  
(vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang  
perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata  
Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa adapun tindakan Tergugat dalam menerbitkan  
Keputusan tentang pencabutan Izin Pemakaian Tanah (objek sengketa) Majelis  
Hakim memandang adalah merupakan bentuk penegasan atas berakhirnya Izin  
Pemakaian Tanah dengan menyertakan pemenuhan kewajiban atas  
pembayaran Retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajibannya dan  
menyerahkan kembali objek tanah dalam tenggang waktu 30 hari sejak  
diterimanya keputusan pencabutan sebagaimana tercantum pada dictum  
memutuskan Kedua Keputusan objek sengketa, sebab dengan berpedoman  
pada ketentuan Pasal 68 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014  
tentang Administrasi Pemerintahan keputusan yang berakhir karena habis masa  
berlakunya maka dengan sendirinya menjadi berakhir dan tidak mempunyai  
kekuatan hukum lagi ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung  
R.I Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberian Rumusan Hasil Rapat Pleno  
Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas  
bagi Pengadilan pada huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara  
angka 5 menyebutkan sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh pihak  
yang kemudian terbukti tidak memiliki kepentingan diputus dengan amar  
putusan menolak gugatan, maka dengan demikian sebagaimana seluruh  
pertimbangan hukum tersebut diatas terhadap dalil gugatan Penggugat patut  
dinyatakan ditolak ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka terhadap daili ekspsi Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut :—

## DALAM POKOK PERKARA : --

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan tidak memiliki  
kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka terhadap dalil-dalil para pihak  
dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum  
lebih lanjut ; —————

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa sebagaimana ketentuan pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karenanya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak,  
maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan ;

#### **MENGADILI:**

1. Menolak Permohonan Penggugat Tentang Penundaan Pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3886/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/4433P/436.6.18/2012 tanggal 22 Nopember 2012 dengan obyek tanah di Jalan Mayjen HR.Muhammad No.120 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;
2. Menolak Gugatan Penggugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.823.000,- ( dua juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2019, oleh kami MULA HAPCSAN SIRAT, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, MERNA CINTHIA, S.H. MH. dan ARDOYO WARDHANA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh ASNAWI, S.H., M.H.



Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh  
Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat :

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

MERNA CINTHIA, S.H., M.H

MULA HAPOSAN SIRAIT, S.H., M.H.

ARDOYO WARDHANA, S.H

PANITERA PENGGANTI.

ASNAWI, S.H., M.H.,



Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Gugatan.....	Rp.	30.000,-
2. Kepaniteraan .....	Rp.	282.000,-
3. Redaksi .....	Rp.	5.000,-
4. Pemeriksaan setempat .....	Rp.	2.500.000,-
5. Material .....	Rp.	6.000,-
Jumlah .....	Rp.	2.823.000,- (Dua juta delapan ratus dua puluhan tiga ribu rupiah);



Catatah :

- Bawa putusan ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena pada tanggal 5 April 2019 Kuasa Hukum Penggugat mengajukan permohonan banding ;
- Salinan putusan ini dikeluarkan atas permohonan secara lisan dari Kuasa Hukum Tergugat bernama : SAGUS TIRTA PRAWITA, SH. pada hari Selasa, tanggal 9 April 2019 ;

Sidoarjo, 9 April 2019

Panitera,

Ttd.

ACHMAD SUAIDI, SH.

NIP. 19621201 198603 1 002

Salinan / Foto Copy Putusan / Penetapan  
Ini Sesuai Dengan Salinan Aslinya.  
Diberikan Kepada Dan Atas Permintaan

— KUASA TERGUGAT —

Sidoarjo,  
Diberikan Oleh Saya :



Biaya Salinan Putusan / Penetapan :

1. Material	Rp.	600,-	1000,-
2. Leges	Rp.	46 000,-	
3. 42. Lembar x Rp. 500,-	Rp.		62.000,-
Jumlah			

Cenderung pulih atas nilai Rupiah