



PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
SURABAYA

SALINAN

PUTUSAN / PENETAPAN

NOMOR : 1471612018/PTRN. SBY.

ANTARA :

HENG HOK SOEI / SHINDO SUMIKOMO.

PEN664697.

MELAWAN :

WALIKOTA SURABAYA.

TER64697.

PUTUSAN

Nomor : 147/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 Pengadilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara : -----

HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Karyawan Swasta, tempat tinggal di Jl. Zamhuri 25-29, Surabaya. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 September 2018 diwakili Kuasa Hukumnya :

1. Dr. SUDIMAN SIDABUKKE, S.H.,C.N.,M.Hum., 2. ASIH MARBAWANI, S.H.,M.Hum, 3. RR. TANTIE SUPRIATSIH, S.H.,M.H., 4. BONAR PARULIAN SIDABUKKE, S.H.,LL.M.,G.Dip.,CLA., 5. ROBI PUTRI JAYANTI, S.H.,M.H., 6. ELLIYA FITA SHOFIYANA, S.H. Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum " SIDABUKKE CLAN & ASSOCIATES", beralamat kantor di Jl. Raya Darmo No. 135 B, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

Melawan :

WALIKOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1, Surabaya.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/10442/436.1.2/2018 tertanggal 5 Oktober 2018, diwakili Kuasa Hukumnya : -----

1. Nama : YAYUK EKO AGUSTIN W, S.H.,M.Si.
Jabatan : Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah
Kota Surabaya ; -----



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



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



19. Nama : RATIH PUSPITORINI, S.H.,M.Kn.
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian
Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
20. Nama : VITRIA FARISH MAYASARI, S.H.
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian
Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ;-----
Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Pegawai Negeri
Sipil pada Pemerintahan Kota Surabaya ;-----
Dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
800/10444/436.1.2/2018 tertanggal 5 Oktober 2018, diwakili
Kuasa Hukumnya : -----
▪ Nama : M. TEGUH DARMAWAN, S.H.,M.H.
Jabatan : Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya ;-----
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Jaksa Pengacara
Negara pada Kejaksaan Negeri Surabaya, beralamat kantor di
Jl. Sukomanunggal Jaya No. 1, Surabaya dan Surat Kuasa
Substitusi Nomor : SK-112/O.5.10/Gs/10/2018 tertanggal
12 Oktober 2018, diwakili Kuasa Hukumnya : -----
1. Nama : ARJUNA MEGHANADA W.,S.H.,M.H.
Jabatan : Kepala Seksi Perdata dan Tata Usaha
Negara ;-----
2. Nama : DIAJENG KUSUMANINGRUM, S.H.M.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----
3. Nama : IMAM HIDAYAT, S.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;-----
4. Nama : YUSHAR, S.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----
5. Nama : SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, S.H.,M.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----

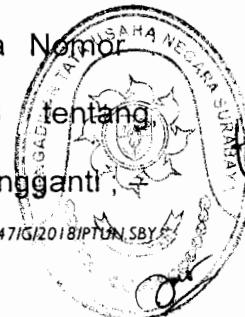


6. Nama : HANAFI RACHMAN, S.H.,M.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----
7. Nama : PALUPI SULISTYANINGRUM, S.H.,M.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----
8. Nama : TEDDY ISADIANSYAH, S.H.,M.H.
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;-----
Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Para Jaksa
Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Surabaya,
beralamat kantor Jl. Raya Sukomanunggal Jaya No. 1,
Surabaya ;-----
Serta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
800/10446/436.1.2/2018 tertanggal 5 Oktober 2018, diwakili
Kuasa Hukumnya : 1. SETIJO BOESONO, S.H.,M.H.,
2. M. SJAMSUL ARIFIN, S.H., 3. WINDIYANTO YUDHO W,
S.H., 4. SAIFUL BAHRI, S.H. Kesemuanya Warga Negara
Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada Kantor Advokat
“SETIJO BOESONO, S.H.,M.H. & Associates”, beralamat
kantor di Kompleks Perkantoran Graha Asri Blok
RK 1 Jl. Raya Ngagel 179-183, Surabaya, selanjutnya disebut
sebagai ----- TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 147/PEN-DIS/2018/PTUN.SBY. tanggal 01 Oktober 2018, tentang gugatan lolos dismissal dan dilanjutkan pemeriksaan acara biasa ; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 147/PEN-MH/2018/PTUN.SBY. tanggal 01 Oktober 2018 tentang, Penunjukan Majelis Hakim ; -----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 147/PEN-PPJS/2018/PTUN.SBY. tanggal 01 Oktober 2018 tentang, Penunjukan Panitera/Panitera Pengganti dan Juru Sita/Juru Sita Pengganti ; -----



4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 147/PEN-PP/2018/PTUN.SBY. tanggal 02 Oktober 2018 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;-----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 147/PEN-HS/2018/PTUN.SBY. tanggal 23 Oktober 2018 tentang Hari Persidangan; -----
6. Seluruh berkas perkara Nomor : 147/G/2018/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya dan mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa dipersidangan ; -----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 September 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 26 September 2018, dengan register perkara Nomor : 147/G/2018/PTUN.SBY, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan, surat gugatan telah diperbaiki dan diterima oleh Pengadilan pada tanggal 23 Oktober 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut : -----

I. OBYEK SENGKETA

1. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan perkara *a quo* adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas adalah Keputusan Tata Usaha Negara (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 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 : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----

Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara :

Maksud unsur berikut adalah bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan/diterbitkan oleh seorang pejabat yang adalah merupakan pejabat publik. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara (*in casu* : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor: 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Walikota Surabaya yang merupakan pejabat/badan tata usaha negara) ;-----

Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara :

Unsur berikut berarti bahwa 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 menimbulkan hilangnya hak Penggugat untuk memakai atau menggunakan bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010;-----

Bersifat Konkrit :

Unsur berikut memiliki pengertian bahwa obyek sengketa jelas berwujud dan tidak abstrak. Jelas bahwa dalam hal ini yang dipersengketakan adalah keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor: 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----

Individual :

Individual adalah bahwa jelas obyek sengketa ditujukan berlaku khusus kepada Penggugat sebagai satu-satunya pemegang Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010;-----

Final :

Final adalah bahwa obyek sengketa sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang dalam hal ini adalah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun imateriil. Dalam hal ini adalah dengan dikeluarkannya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077

Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang dimana keputusan tersebut membuat hak Penggugat untuk memakai tanah sebagaimana tercatat dalam Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 menjadi hilang;-----

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang diatur 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 ;-----

III. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa obyek sengketa tersebut dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 06 Juli 2018 dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 09 Juli 2018;-----
2. Maka sesuai dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :-----

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

Maka, gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 26 September 2018 *a quo* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan diterima;-----

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa yang menjadi dasar serta alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara 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 menerima pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah dari Helen Soewignyo berdasarkan Akta Nomor 53 tertanggal 15 Juli 2009 tentang Pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah di hadapan Notaris Rusdi Mulyono, S.H. Selanjutnya, Tergugat telah menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) No : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya atas nama Penggugat atau Shindo Sumidomo/Heng Hok Soei pada tanggal 18 September 2009. Sehingga, Penggugat memiliki hak untuk memakai bidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I/77 sejak tanggal tersebut ;
3. Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut telah berlaku sampai dengan 14 September 2014. Namun demikian di dalam obyek sengketa Tergugat memerintahkan Penggugat untuk membayar Retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajiban Penggugat sampai dengan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa tersebut ditetapkan. Adapun Penggugat telah membayar PBB atas Obyek Tanah tersebut hingga Tahun 2017. Penetapan Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa Tergugat masih mengakui Penggugat sebagai pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) termasud hingga sekarang;

Bahwasanya, meski Ijin Pemakaian Tanah tersebut telah berakhir pada tanggal 14 September 2014, namun ternyata Tergugat mencabut obyek

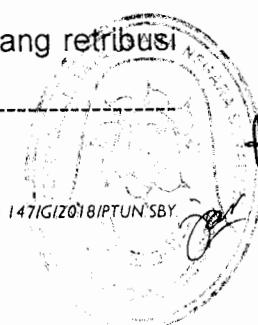
sengketa dengan berdasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Di sisi lain, suatu peraturan perundang-undangan tidak dapat diberlakukan surut sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun Lampiran Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan angka 155 menyebutkan :-----

"Pada dasarnya mulai berlakunya Peraturan Perundang-undangan tidak dapat ditentukan lebih awal daripada saat pengundangannya." ;-----

Dengan demikian, penggunaan Peraturan perundang-undangan sebagai dasar pencabutan IPT a quo telah menunjukkan bahwa Tergugat masih mengakui Penggugat sebagai pemegang sah atas Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) a quo hingga saat ini;-----

Bahwa kedua dalil tersebut cukup menunjukkan bahwa Tergugat masih memberikan Hak Prioritas kepada Penggugat sebagai pemegang terakhir Surat Izin Pemakaian Tanah a quo, yaitu masih memberikan ijin kepada Penggugat untuk memakai Obyek Tanah sebagaimana tercatat dalam IPT a quo ;-----

4. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, maka hak Penggugat untuk memakai bidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I/77 tersebut menjadi hilang. Hilangnya hak Penggugat tersebut, tentu merugikan Penggugat, karena Penggugat tidak lagi dapat memakai tanah tersebut setelah Penggugat membelinya dari Helen Soewignyo dan telah pula membayar uang retribusi beserta Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut ;-----



Bahwa meski dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang masih tertulis Nama Wajib Pajak adalah Endang Sulistyaningsih yang adalah pemegang IPT atas Obyek Tanah tersebut, namun seluruh pembayaran PBB tersebut dilakukan oleh orang yang diperintahkan oleh Penggugat dan juga menggunakan uang Penggugat;-----

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat telah benar memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*;-----

V. DASAR GUGATAN PENGGUGAT :

1. Bahwa Penggugat menerima pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah dari Helen Soewignyo berdasarkan Akta Nomor 53 tentang Pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah di hadapan Notaris Rusdi Mulyono, S.H tertanggal 15 Juli 2009. Selanjutnya, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya telah menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) No:188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya atas nama Penggugat pada tanggal 18 September 2009 dengan masa berlaku tanggal 14 September 2009 sampai dengan 14 September 2014 ;-----
2. Bahwa pada tanggal 05 Desember 2014 Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Rancangan Kota (SKRK) guna keperluan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) kepada UPTSA sekaligus sebagai persyaratan permohonan IMB. Atas permohonan tersebut, Penggugat telah menerima bukti Tanda Terima Jadwal Pengukuran Nomor 141030-20.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 dari pihak UPTSA ;-----
3. Bahwa pada tanggal 06 Juli 2018 Tergugat mengeluarkan obyek sengketa berupa Keputusan Nomor: 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek Tanah



di Jalan Darmo Permai Selatan 01/77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Adapun dalam Obyek Sengketa tersebut Tergugat menuliskan dasar dikeluarkannya obyek sengketa adalah karena Penggugat menganggap Tergugat selaku pemegang IPT tidak memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah dimaksud yang 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 (*vide Obyek Sengketa pada frasa menimbang butir b*);---

4. Bahwa faktanya Penggugat bermaksud untuk menjadikan sebidang tanah obyek IPT tersebut menjadi bangunan berupa kantor 9 (sembilan) lantai yang nantinya akan menjadi satu kesatuan bangunan diatas bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Raya HR. Muhammad Nomor 120, Jalan Darmo Permai Selatan I/73-75, Jalan Raya HR. Muhammad Nomor 122 dan Jalan Darmo Permai Selatan I/79, Surabaya. Adapun diatas Jl. Darmo Permai Selatan I/73-75 Surabaya yang letaknya berdampingan dengan Jl. Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya telah dikeluarkan Surat Keterangan Rancana Kota No. 644.4/17/436.5.2/2007 oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman Pemerintah Kota Surabaya tertanggal 13 Februari 2007 yang mana menerangkan bahwa sebidang tanah di Jl. Mayjend HR Muhammad 120 Surabaya dan Jl. Darmo Permai Selatan I/73-75 Surabaya diperuntukkan lahan Fasilitas Umum dengan penggunaan bangunan sebagai kantor. Sehingga, pada dasarnya Penggugat saat ini masih dalam proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan, dimana permohonan tersebut terhambat dikarenakan Dinas Tata Kota dan Permukiman Pemerintah Kota Surabaya yang tidak konsisten dalam memberikan Surat

Keterangan Rancana Kota untuk dua bidang tanah yang saling bersebelahan;-----

5. Bahwa Penggugat sebagai pemegang IPT telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar biaya retribusi dengan rutin dan tepat waktu, serta masih membayar PBB atas bidang tanah tersebut hingga tahun 2017;--
6. Bahwa penerbitan obyek sengketa tersebut sungguh merugikan kepentingan Penggugat. Sebab Penggugat telah membeli hak atas tanah tersebut dari Helen Soewignyo pada tahun 2009 dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan secara rutin juga telah melakukan kewajibannya yaitu membayar Retribusi setiap tahunnya sesuai Tanda Bukti Pembayaran Retribusi Pemerintah Kota Surabaya No.10324/ST/UPTSA-T/09/2009 tertanggal 14 September 2009, No. 32137/ST/TBP-T/2010 tertanggal 27 September 2010, No. 50232/ST/TBP-T/2011 tertanggal 12 Desember 2011 dan No. 4210/ST/TBP-T/2013 tertanggal 21 Januari 2013;--
7. Bahwa di dalam Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa Tergugat juga memerintahkan Penggugat untuk membayar Retribusi Pemakaian Tanah sampai dengan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa tersebut ditetapkan. Penetapan Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) termasuk hingga sekarang;-----
8. Bahwa dengan belum dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman menyebabkan Penggugat tidak dapat mendirikan bangunan sesuai dengan yang telah direncanakan, karena Penggugat memiliki rencana untuk mendirikan bangunan berupa gedung yang akan menjadikan satu kesatuan dengan obyek IPT yang terletak di Jl HR. Muhammad 120, Jl Darmo Permai Selatan 01/73-75, Jl. HR. Muhammad 122 dan Jl. Darmo Permai Selatan 01/79, agar bangunan tersebut menjadi bangunan yang kuat dan sempurna ;-----



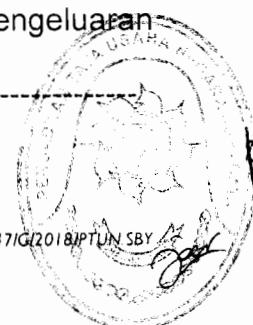
9. Bawa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* guna pembatalan atas Obyek Sengketa dengan dasar bahwa penerbitan obyek sengketa bertentangan Peraturan Perundang-Undangan;-----
Bawa Pasal 7 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan :-----
“Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:-----
a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;-----
b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;-----
c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;-----
d. Peraturan Pemerintah;-----
e. Peraturan Presiden;-----
f. Peraturan Daerah Provinsi; dan-----
g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”-----
Dengan demikian, peraturan daerah baik provinsi maupun kabupaten termasuk sebagai salah satu peraturan perundang-undangan ;-----
Bawa Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa dengan menggunakan dasar hukum Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 yang menyatakan :-----
“Memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT”;-----
“Menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT”;-----
Bawa dalam obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara pada perihal menimbang huruf b yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak memanfaatkan obyek tanah IPT 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 ; -----

Bahwa dalam mengeluarkan obyek sengketa, Tergugat tidak memperhatikan pengertian "menelantarkan tanah" yang terdapat pada penjelasan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tenang Izin Pemakaian Tanah yang menyatakan :-----

- 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 ; -----*

Bahwa faktanya Penggugat sedang dalam proses pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Dinas Tata Kota dan Permukiman ysng didahului dengan pengajuan permohonan SKRK sebagai syarat pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Maka sesuai peraturan dan fakta yang telah diuraikan tersebut, jelas bahwa Penggugat tidak melakukan penelantaran tanah seperti yang dituangkan oleh Tergugat dalam Obyek Sengketa Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, penerbitan Obyek Sengketa adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;-----

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 diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa oleh Tergugat menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat lagi melakukan kegiatan apapun di atas tanah Obyek Sengketa yang mana merupakan hak Penggugat karena Penggugat adalah pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah yang telah dikeluarkan oleh Tergugat, padahal Penggugat juga telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk bidang tanah tersebut dan telah tertib membayar kewajiban Penggugat baik kepada kantor pajak maupun kepada tergugat oleh karena itu, keputusan tata usaha negara obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah;

10. Bahwa obyek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik, diantaranya:

10.1. Asas Kecermatan

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

Bawa berdasakan uraian diatas, maka obyek sengketa telah dengan sangat jelas bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Dengan demikian, sangatlah layak apabila obyek sengketa tersebut dinyatakan batal, tidak sah, dan tidak mengikat;-----

10.2. Asas Motivasi

Asas Motivasi menghendaki agar setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus diberikan alasan atau pertimbangan yang menyebabkan Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan dan alasan tersebut harus didukung oleh fakta yang benar dan cukup;-----

Bawa Tergugat dalam mengeluarkan obyek sengketa beralasan bahwa Penggugat tidak memanfaatkan tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya yang telah diterbitkan Surat IPT sesuai dengan peruntukannya dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah dimaksud, dalam 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 ;-----

Bawa faktanya, Penggugat akan melakukan pembangunan di atas bidang tanah tersebut dan saat ini masih dalam proses permohonan SKRK yang menjadi syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan Apakah mungkin Penggugat akan tetap mendirikan bangunan tanpa dikeluarkan Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Tata Kota dan



Permukiman Pemerintah Kota Surabaya? Apabila Penggugat tetap mendirikan bangunan tanpa dikeluarkan IMB, maka tindakan tersebut justru adalah tindakan yang melanggar aturan yang berlaku ; -----

Bawa berdasarkan uraian fakta diatas, menandakan bahwa Tergugat tidak mempertimbangkan alasan-alasan dikeluarkannya obyek sengketa.

Sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat menjalankan hak dan kewajibannya sebagai pemegang IPT;-----

10.3. Asas Keadilan

Bawa dalam Penjelasan Pasal 58 huruf j Undang-Undang Nomor Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan pengertian Asas Keadilan, yaitu :-----

Yang dimaksud dengan "asas keadilan" : adalah bahwa setiap tindakan dalam penyelenggaraan negara harus mencerminkan keadilan secara proposional bagi setiap warga Negara ; -----

Bawa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak mempertimbangkan kepentingan-kepentingan yang masuk akal sehingga mengakibatkan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang sama sekali tidak bisa dibenarkan;-----

Bawa pertimbangan yang dituangkan Tergugat di dalam keputusannya tidak dapat dibuktikan dan tidak didasarkan dengan fakta di lapangan.

Bawa ada alasan-alasan tertentu yang menyebabkan hingga saat ini Penggugat tidak melakukan pembangunan diatas tanah obyek IPT, yaitu dikarenakan Penggugat masih dalam proses pengajuan IMB yang mana terhambat dikarenakan Dinas Tata Kota dan Permukiman Pemerintah Kota Surabaya tidak segera menerbitkan SKRK sebagai syarat permohonan IMB dengan alasan permohonan SKRK yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan rencana tata kota, padahal sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat di atas bahwasanya sebidang tanah di



Jl. Darmo Permai Selatan 01/73-75 Surabaya sudah dikeluarkan IMB oleh Pemerintah Kota Surabaya yang artinya adalah pada lokasi persil tersebut dapat diperuntukkan untuk kantor berlantai 9 (Sembilan) ; -----
Bawa selanjutnya, Penggugat sebagai pihak yang telah membeli hak atas tanah tersebut, telah mengeluarkan biaya yang cukup besar baik untuk pembelian hak atas tanah tersebut, untuk pembayaran biaya retribusi, untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, serta untuk perawatan atas tanah tersebut. Sehingga penerbitan Obyek Sengketa akan sangat merugikan Penggugat karena Penggugat tidak mendapatkan timbal balik yang sesuai atas bidang tanah tersebut meski Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam melakukan pembayaran retribusi dan pembayaran pajak atas bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, penerbitan obyek sengketa sangat tidak mencerminkan asas keadilan bagi Penggugat;-----

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

VI. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Bawa obyek sengketa pada diktum kedua menetapkan:-----
“Dengan dicabutnya Surat Izin Pemakaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam diktum Kesatu, maka kepada bekas pemegang IPT diminta untuk segera:-----

1. Membayar Retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajibannya sampai dengan keputusan pencabutan ini ditetapkan;-----
2. Menyerahkan kembali obyek tanah dalam tenggang waktu 30 hari sejak diterimanya keputusan pencabutan ini ; -----



Dengan demikian, apabila ketetapan tersebut tetap dilaksanakan, maka Penggugat diharuskan untuk menyerahkan obyek tanah tersebut. Di sisi lain, Penggugat telah membayarkan PBB hingga Tahun 2017. Apabila penyerahan Obyek Tanah tersebut harus dilakukan oleh Penggugat, maka hak Penggugat atas Obyek Tanah tersebut menjadi hilang meski Penggugat telah melakukan pembayaran atas PBB hingga Tahun 2017 yang nilainya tidak sedikit;-----

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 hganya 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;-----

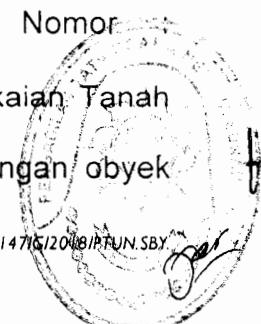
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan memutuskan:-----

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang diajukan oleh Penggugat ;-----
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo 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 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek



tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 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 : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 06 November 2018, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal 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 : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010, dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. ; -----

Bahwa sebelum dikirimkannya objek sengketa tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang ~~masanya~~ tidak memperpanjang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051



B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 Perihal Peringatan I tersebut telah dikirimkan oleh Tergugat sejak 15 Mei 2018 kepada Penggugat ; ----- Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti gugatan yang diajukan Penggugat adalah *Error In Object* sebab penolakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 telah ditetapkan sejak diterbitkannya Surat Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I kepada Heng Hok Soei/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 Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklaark (NO)* ;-----

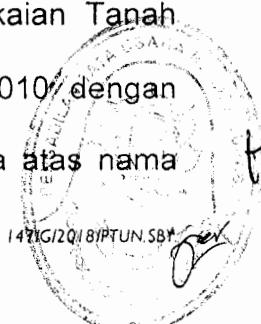
3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa) ;-----

Bahwa Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I, yang subtansinya menerangkan bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya telah habis masa berlakunya pada tanggal 14 September 2014 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 : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I diterima oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2018. Berdasarkan hal tersebut, maka setidak - tidaknya sejak tanggal 15 Mei 2018 Penggugat telah mengetahui bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah

Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya tidak dapat diperpanjang ; -----
Bawa kemudian Penggugat 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 telah diajukan lebih dari 90 hari sejak pemberitahuan oleh Tergugat tentang penolakan perpanjangan telah diketahui oleh PENGGUGAT setidak - tidaknya 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 kedua kali dengan Undang-Undang No. 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 Onvankelijk Verklaark (NO)* ; -----

4. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan Gugatan ;-----
Bawa mencermati gugatan Penggugat pada angka Romawi IV halaman 6-7 yang pada intinya menerangkan : -----
Bawa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa(Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/3882/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama



Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo) a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ; -----

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

a. 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 Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya, yang masa berlakunya sejak 14 September 2009 s.d. 14 September 2014, atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ; -----

Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat tersebut merupakan dalil tersebut sebab masa berlaku surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 tersebut telah berakhir sejak 14 September 2014, sehingga secara hukum sejak tanggal 14 September 2014 tersebut PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya.

Bahwa Penggugat telah mengetahui Surat Izin Pemakaian Tanah tersebut telah berakhir sejak 14 September 2014 sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 angka romawi I, lebih lanjut Izin tersebut juga sudah dicabut berdasarkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor: 188.45/0051 B /436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Berdasarkan hal

tersebut, Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk memakai tanah
aset Tergugat di Jl. Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya ; -----

Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk
menguasai/menempati tanah di Jl Darmo Permai Selatan I No.77
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 Onvankelijk Verklaark (NO)*

b. Bawa menurut Pasal 10 huruf d Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin
Pemakaian Tanah diatur: "*IPT dapat berakhir apabila : d. IPT dicabut.*"

Bawa Tergugat menolak dalih Penggugat tersebut merupakan dalih yang
bertentangan dengan hukum karena sejak tanggal 06 Juli 2018 yaitu
setelah dicabutnya IPT tersebut maka IPT tersebut telah berakhir sehingga
Penggugat sudah tidak mempunyai alas hak lagi atas Obyek tanah di
Jalan Mayjen HR Muhammad No. 122 Surabaya atas nama Heng Hok
Soei/Shindo Sumidomo. ; -----

Hal tersebut diakui secara tegas oleh Penggugat dalam surat gugatannya
angka 4 halaman 7 menyatakan : "*maka hak Penggugat untuk memakai
bidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 1/77 tersebut
menjadi hilang.*" ; -----

Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk
menguasai/menempati tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 1/77
Surabaya, maka Penggugat tidak punya hak untuk mengajukan gugatan.

Dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan perkara a quo ;-----

5. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Li Belli*) ;-----

a. Bawa sejak diterbitkannya IPT yaitu pada 07 Januari 2010, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai Pemegang Ijin yaitu tidak memanfaatkan tanah yang terletak *Jalan Darmo Permai Selatan 1/77 Surabaya* sesuai peruntukan sebagaimana tercantum dalam SIPT yang telah diterima oleh Penggugat ; -----

Bawa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya Kerugian atas diterbitkannya obyek sengketa, namun pada nyatanya jelas diatas tanah *Jalan Darmo Permai Selatan 1/77 Surabaya* Penggugat tidak memanfaatkan sesuai peruntukan sebagaimana tercantum dalam SIPT, sehingga kerugian mana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalilnya tidak diuraikan dan menjadikan kata kerugian menjadi kabur atau tidak jelas ; -----

Bawa Penggugat seharusnya telah mengetahui dan memahami ketentuan dan peraturan yang telah diberlakukan untuk Pemegang Ijin.

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

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

b. *Bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat romawi IV angka 2 halaman 5 yang antara lain menyatakan : "Selanjutnya, Tergugat telah menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) No. 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanaal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di jalan Darmo Permai Selatan 1/77 Surabaya atasnama Penggugat atau Shindo Sumidomo/Heng Hok Soei pada tanggal 18 September 2009." ; -*
Bahwa uraian dalil gugatan tersebut diatas tidak cermat dan tidak jelas atau kabur. Sebab senyatanya Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) No. 188.45/0051 B/436.6.18/2010 terhadap sebidang tanah yang terletak di jalan Darmo Permai Selatan 1/77 Surabaya atasnama Shindo Sumidomo/Heng Hok Soei adalah tertanggal 15 Januari 2010. Sehingga apabila dalam uraian surat gugatan penggugat tersebut diatas yang menyebutkan/menyatakan tanggal 27 Desember 2006 dan juga menyebutkan/menyatakan tanggal 18 September 2009 tersebut menjadi membingungkan, tidak jelas dan tidak cermat. Dengan demikian nampak uraian dalil gugatan Penggugat kabur atau obscuur libel, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Niet Onvankelijk Verklaark (NO) ; -----

c. *Bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat angka 9 halaman 10 yang antara lain menyatakan : "Bahwa Penggugat mengajukan gugatan a quo guna pembataan atas Obyek Sengketa dengan dasar bahwa penerbitan Obyek Sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan";--*
Mencermati uraian surat gugatan Penggugat halaman 10 - 12 tersebut ternyata Penggugat tidak dapat secara tegas bahwa penerbitan Obyek Sengketa a quo telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mana? ; -----

Dengan demikian nampak uraian dalil gugatan Penggugat kabur atau obscuur libel, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklaark (NO)* ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon 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 Penggugat, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Persidangan;-----
3. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya seluas 251 m² adalah aset Tergugat yang telah tercatat dalam Sistem Manajemen Barang Daerah (SIMBADA) Kota Surabaya dengan Nomor Register: INV-2017-7-1 ;-----
4. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Izin Pemakaian Tanah untuk memanfaatkan tanah aset di Jalan Darmo Permai Selatan No. 77 Surabaya kepada Tergugat, dengan riwayat kronologis penerbitan Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut:-----
 - a. Nomor : 188.45/2623P/436.6.9/2006 tanggal 6 September 2006 a.n ENDANG SULISTYANINGSIH, dengan masa berlaku tanggal 05 September 2006 s/d 05 September 2011; -----
 - b. Nomor : 188.45/1081 B/436.6.9/2006 tanggal 27 Desember 2006 a.n HELEN SOEWIGNYO, dengan masa berlaku tanggal 26 Desember 2006 s/d 26 Desember 2011; -----
 - c. Nomor : 188.45/051 B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 a.n HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, dengan masa berlaku tanggal -----



14 September 2009 s/d 14 September 2009. -----

5. Bawa Terhadap dalil gugatan Penggugat di halaman 7 angka 1 dan halaman 8 angka 3, maka Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:
Bawa pada saat proses balik nama Izin Pemakaian Tanah dari Helen Soewignyo kepada Penggugat di tahun 2009, Penggugat melampirkan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2009 yang menjadi syarat untuk dapat diterbitkannya izin tersebut ; -----
Bawa Penggugat dengan sadar membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Juni 2009 yang di dalamnya menyatakan dengan sebenarnya bahwa untuk proses penerbitan balik nama Izin, Penggugat sanggup untuk membangun dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan diatas persil Jl. Darmo Permai Selatan I No.77 Surabaya sejak dibuatnya akta Jual Beli dan Izin dialihkan atas nama Penggugat ; -----
Faktanya, Penggugat tidak memanfaatkan tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya selama periode izin yaitu sejak tanggal 14 September 2009 s.d. 14 September 2014, bahkan hingga Tergugat menerbitkan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat. Fakta tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ; -----
Berdasarkan uraian fakta tersebut dan memperhatikan Surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh Penggugat pada tanggal 30 Juni 2009, maka Penggugat seharusnya menyadari dan mengakui kesalahannya sehingga diterbitkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Namun fakta

Penggugat tidak mengakui kesalahannya melainkan menggugat Tergugat atas penerbitan obyek sengketa yang didalilkan Penggugat. Hal tersebut merupakan fakta bahwa Penggugat dalam menulis quwatannya didasari atas itikad tidak baik ; -----

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat disebabkan obyek sengketa diterbitkan secara sah dan sesuai ketentuan dan merupakan sanksi atas pelanggaran yang telah dilakukan oleh Penggugat ; -----

6. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat di halaman 7 angka 2 serta halaman 8 angka 4 dan 8 gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat belum bisa membangun di persil Jalan Darmo Permai Selatan I No.77 Surabaya disebabkan kesulitan mengurus Izin Mendirikan Bangunan atas lokasi tersebut. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan terkesan mengada-ada ; -----

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya baru mengajukan permohonan SKRK pada tanggal 05 Desember 2014, yang artinya permohonan tersebut diajukan setelah Izin Pemakaian Tanah di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 berakhir. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak serius untuk memanfaatkan tanah asset Tergugat tersebut ; -----

Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak konsisten terhadap permohonan SKRK yang diajukan Penggugat. Hal tersebut tidak benar sama sekali. Bahwa terhadap persil di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 dan Darmo Permai Selatan I No. 73 - 75 memiliki ketidaksamaan sehingga perlakuan terhadap pelayanan SKRK persil tersebut berbeda. Faktanya adalah pengajuan SKRK untuk Darmo Permai Selatan I No. 73 - 75 adalah satu kesatuan dengan persil Jl HR Muhammad 120 Surabaya sedangkan untuk Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya diajukan hanya untuk persil itu saja dan tidak menjadi satu kesatuan dengan

persil lainnya. Hal tersebut sesuai asas yang menyebutkan terhadap kondisi yang tidak sama tidak dapat diberikan perlakuan yang sama. Bahwa Tergugat akan membuktikan fakta tersebut di hadapan majelis hakim pada persidangan berikutnya dengan menghadirkan alat bukti berupa saksi dan surat sehingga nyata bahwa yang melakukan kesalahan sehingga tidak terbitnya SKRK adalah Penggugat sendiri dan bukan Tergugat. Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan IMB, sehingga dalih Penggugat di halaman 8 angka 4 yang menyatakan Penggugat masih dalam proses permohonan IMB adalah tidak benar adanya. Bahwa SKRK dan IMB adalah dua produk yang berbeda, sehingga tidak benar jika permohonan SKRK dianggap sebagai permohonan IMB. Dalih tersebut adalah dalih yang tidak berdasar. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya di halaman 9 angka 8 mengaku memiliki IMB terhadap lokasi Jl Darmo Permai Selatan I No.73-75 Surabaya dan Jl HR Muhammad 120. Berdasarkan data yang ada di Pemerintah Kota Surabaya, SKRK dan IMB yang berada di Jl HR Muhammad 120 Surabaya dan Jl Darmo Permai Selatan I No. 73-75 adalah satu kesatuan tersendiri, dan tidak ada hubungannya dengan persil yang berada di Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya. Bahwa tidak pernah ada permohonan IMB atas persil Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya. 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 Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya sebagaimana Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 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 9 angka 5 dan 6 gugatan Penggugat karena bertentangan dengan hukum. Bahwa tindakan Peggugat membayar retribusi adalah kewajiban yang timbul sehubungan terbitnya Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 yang berakhir pada tanggal 14 September 2014, sehingga tidak ada hubungannya dengan Pencabutan Izin Pemakaian Tanah di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya. Bahwa terhadap kewajiban PBB adalah kewajiban terhadap negara yang diwajibkan setiap tahun kepada Wajib Pajak yang kepadanya dibebankan besaran nilai pajak bumi dan bangunan sesuai data SPPT PBB. Lebih lanjut Tergugat sudah memblokir SPPT tersebut dikarenakan tanah tersebut akan dimanfaatkan sendiri oleh Tergugat untuk kepentingan umum. Bahwa dua hal tersebut adalah dua hal yang berbeda dan keduanya tidak menghalangi Tergugat untuk mencabut Izin Pemakaian Tanah yang dimiliki Penggugat. Berdasarkan uraian tersebut, Tergugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
8. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 9 angka 7 gugatannya disebabkan apa yang disebutkan Tergugat dalam obyek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah sudah sesuai ketentuan Peraturan Perundang – undangan ; -----
Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, disebutkan : -----
(1) Atas Pemakaian Tanah dikenakan retribusi ; -----



Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 disebutkan : -----

- (1) Dalam hal IPT telah dicabut dan bekas pemegang IPT masih mempunyai utang retribusi, maka bekas pemegang IPT wajib untuk memenuhinya ;-----

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, maka apa yang disebutkan di dalam obyek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Peraturan Perundang - undangan. Bahwa tindakan Tergugat adalah sesuai dengan asas legalitas dan tidak dapat dipersalahkan ; -----

Bahwa faktanya Penggugat setelah izinnya berakhir di tahun 2014 sampai dengan pencabutan Izin Pemakaian Tanah di tahun 2018, masih belum menyerahkan secara fisik tanah yang ada di JL Darmo Permai Selatan I No. 77 kepada Tergugat, sehingga Penggugat secara fisik masih menguasai tanah tersebut yang memungkinkan Penggugat untuk memanfaatkannya. Berdasarkan uraian tersebut maka tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karenanya Tergugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

9. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 10 angka 9 gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta dan bertentangan dengan hukum. Bahwa tidak diperpanjang dan dicabutnya Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 yang berakhir pada tanggal 14 September 2014 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



ini pembangunan *Park and Ride* di Kawasan Surabaya Barat ; -----

Bahwa penerbitan keputusan Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya, terlebih dahulu didahului dengan menerbitkan peringatan kepada Penggugat, yaitu :-----

- a. Surat Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I;-----
- b. Surat Nomor : 593/3415/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal Peringatan II;-----
- c. Surat Nomor : 593/3624/436.7.11/2018 Perihal Peringatan III tanggal 08 Juni 2018, dan-----
- d. Surat Nomor : 593/3884/436.7.11/2018 Perihal Jawaban tanggal 6 Juli 2018 ;-----

Bahwa surat - surat tersebut 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 adanya kebutuhan Tergugat untuk memanfaatkan sendiri tanah tersebut untuk kepentingan umum ; -----

Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan IMB, sehingga dalih Penggugat di halaman 11 alinea 2 yang menyatakan Penggugat sedang dalam proses permohonan IMB adalah tidak benar adanya. Bahwa tidak ada permohonan IMB yang terdaftar di Pemerintah Kota atas lokasi Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya. Dalih tersebut adalah dalih yang tidak benar. Bahwa tidak ada bangunan milik Penggugat yang berdiri di lokasi tanah aset Tergugat di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya. Bahwa Penggugat sudah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ; -----

Bahwa tidak benar dalil Penggugat di halaman 11 alinea 4 yang menyebutkan tanah obyek sengketa adalah hak Penggugat. dalih Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang - undangan. 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 asset 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 asset Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan Izinnya ditelanlarkan oleh Pemegang Izin atau tanahnya dibutuhkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa 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 Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya tersebut sudah berakhir pada tanggal 14 September 2014, maka sudah tidak ada lagi hak yang dimiliki oleh Penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut, sehingga Keputusan Pencabutan Izin Pemakaian Tanah di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya tidak merugikan Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat disebabkan obyek sengketa yang didalilkan Penggugat tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Oleh karenanya Tergugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

10. Bawa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalih Penggugat di halaman 12 angka 10 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor: 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, bertentangan dengan :-----
 - a. Asas Kecermatan (*Carefulness*) ;-----

Bawa 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 30 juni 2009, bahwa Penggugat Sanggup untuk membangun dalam jangka waktu 3 bulan setelah proses AJB dan Ijin beralih menjadi nama Penggugat atas tanah yang terletak di alamat tersebut. Bawa dalam hal ini Tergugat telah cermat dalam menerbitkan objek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat dengan berdasarkan persyaratan dan peraturan perundungan yang berlaku, dan berdasarkan fakta-fakta yang ada. Bawa sebagaimana telah terurai tersebut diatas, menunjukkan bahwa Penggugat yang tidak cermat dalam memahami kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakain Tanah, sehingga dalil gugatan Penggugat pada poin tersebut adalah mengada-ada dan sudah selayaknya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Putusan Perkara ini ; -----

b. Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan ;-----

Bahwa, Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan menurut Prof. Kuntjoro Pruboparanoto, asas ini menghendaki bahwa keputusan Badan Pemerintahan harus didasari alasan atau motivasi yang cukup, motivasi itu sendiri haruslah adil dan jelas. Bahwa, Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa yang didalilkan Penggugat bukanlah suatu hal yang tidak berdasar, melainkan sudah jelas dan terang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 akan digunakan untuk Kepentingan Umum, faktanya dapat dibuktikan dalam persidangan perkara ini yaitu adanya Perencanaan Kepentingan Umum, *Park and Ride* ; -----

Bahwa, dalil Penggugat di halaman 13 angka 10.2 yang menyatakan Penggugat tidak dapat melakukan pembangunan diatas tanah di Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya dengan alasan belum keluarnya SKRK dan IMB atas tanah tersebut, hal tersebut sangatlah bertentangan dengan fakta yang terjadi, faktanya Penggugat sejak menerima SIPT yang diterbitkan oleh Penggugat tidak segera mengurus SKRK maupun IMB, apalagi Penggugat melalui surat pernyataan yang dibuatnya tertanggal 30 Juni 2009 menyatakan sanggup untuk membangun dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak AJB dan SIPT menjadi atas nama Penggugat. Bahwa menurut Maria SW Soemardjono mengenai konsep kepentingan umum yaitu harus adanya dua hal yakni tentang peruntukannya yang akan ditujukan untuk kegiatan apa dan kemanfaatannya, apakah kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat. Bahwa Kepentingan Umum yang akan dibangun diatas persil yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya adalah kepentingan umum fasilitas *Park and Ride*. Dalam hal ini telah jelas peruntukannya dan kegiatan yang akan diselenggarakan sehingga



obyek sengketa yang didalilkan Penggugat diterbitkan berdasarkan alasan atau motivasi yang Benar ;-----

c. Asas Keadilan ;-----

Bawa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa didasarkan pada aturan yang berlaku yakni Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Bawa penerbitan obyek sengketa terjadi karena adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pemegang Izin yang secara sengaja selama 4 tahun sejak tahun 2010 sampai dengan 2014 tidak memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya di Jl Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya dan tidak melakukan pengurusan SKRK maupun IMB padahal sudah memberikan pernyataan dalam Surat Pernyataan yang ditulis oleh Penggugat tertanggal 30 Juni 2009 akan dilakukan Pembangunan terhitung 3 (tiga) bulan sejak dilakukannya AJB dan SIPT terbit atas nama Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat telah mempertimbangkan mengenai Hak dan Kewajiban dari Penggugat yang harus dipenuhi, bukan semata- mata Tergugat menerbitkan Objek Sengketa yang didalilkan Penggugat tanpa menelaah fakta-fakta yang sejatinya memang terjadi ;

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. Bawa Tergugat menolak dalil Penggugat di halaman 15 angka romawi VI angka 1 yang pada pokoknya memohon PTUN Surabaya mengeluarkan penetapan penundaan terhadap pelaksanaan keputusan tata usaha negara a quo selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara ini sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan



hukum tetap. 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. Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya, mengingat Surat Izin Pemakaian Nomor 188.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 telah habis masa berlakunya pada tanggal 14 September 2014 dan telah dicabut berdasarkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 88.45/0051 B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Bahwa tidak ada alasan yang sangat mendesak bagi Penggugat atas permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Justru apabila permohonan penundaan tersebut dikabulkan akan mengganggu kepentingan umum dalam rangka pembangunan *park and ride* yang ada di kawasan Surabaya Barat, sehingga dengan demikian permohonan penundaan terhadap pelaksanaan putusan tersebut harus ditolak ; -----

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

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

I. DALAM PENUNDAAN :

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

II. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; ---
- Menyatakan penggugat salah dalam menentukan obyek gugatan (*error in objecto*) ; -----
- Menyatakan gugatan penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*) ; -----
- Menyatakan penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan; -----
- Menyatakan gugatan penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur 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 terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 November 2018, dan atas Replik Penggugat dimaksud, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 21 November 2018 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun fotokopi, yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P – 18, sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010



Dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077
Surabaya atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO
SUMIDOMO tanggal 06 Juli 2018 ;-----

2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai salinan, Salinan Akta Pengoperan Hak Atas Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 53 tanggal 15 Juli 2009 ;-----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai asli, Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) atas nama SHINDO SUMIDOMO dengan jumlah setoran sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah); -----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, letak tanah Jl. Darmo Permai Selatan 01/077 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 15 Januari 2010 ; -----
5. Bukti P – 5a : Fotokopi sesuai asli, Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti 6652/ST/UPTSA-T/06/2009 tanggal 11 Juni 2009, tentang : Retribusi Pemakaian Tanah atau tempat-tempat yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya dari nama : HELEN SOEWIGNYO, alamat Jl. Darmo Permai Selatan 01/077, Surabaya ; -----
Bukti P – 5b : Fotokopi sesuai asli, Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti 10324/ST/UPTSA-T/09/2009 tanggal 14 September 2009, tentang : Retribusi Pemakaian Tanah atau tempat-tempat yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya dari nama : HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, alamat Darmo Permai Selatan 01/077, Surabaya ;-----
- Bukti P – 5c : Fotokopi sesuai asli, Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti 32137/ST/TBP-T/2010 tanggal 27 September 2010, tentang : Retribusi Pemakaian Tanah dari nama : HENG HOK

- SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Lokasi Persil : Darmo Permai Selatan 01/077, Surabaya, peruntukan : Fasum Perdagangan ; -----
- Bukti P – 5d : Fotokopi sesuai asli, Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti : 50232/ST/TBT-T/09/2011 tanggal 12 Desember 2011, tentang : Retribusi Pemakaian Tanah dari nama : HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Lokasi Persil : Darmo Permai Selatan 01/077, Surabaya ; -----
- Bukti P – 5e : Fotokopi sesuai asli, Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti 4210/ST/TBP-T/2013 tanggal 21 Januari 2013, tentang : Retribusi Tahunan Ijin Pemakaian Tanah dari nama : HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Lokasi Persil : Darmo Permai Selatan I/77, Surabaya,(ID Persil : 40839) ; -----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi, Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-20/Ijin SKRK/ UPTSA-T/2014 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Persil : Darmo Permai Selatan 01/77, Surabaya;-----
7. Bukti P – 7 : Fotokopi, Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-20.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO, Persil : Darmo Permai Selatan 01/77, Surabaya;-----
8. Bukti P – 8a.1: Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 05 Januari 2009;-----
- Bukti P – 8a.2: Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi & Bangunan Tahun 2009 NOP : -----

35.78.022.003.013-0007.0 nama Wajib Pajak : ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8b.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 NOP : 35.78.022.003.013-0007-0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 04 Januari 2010 ;

Bukti P – 8b.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010 NOP : 35.78.022.003.013-0007-0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8c.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 01 Maret 2011 ;-----

Bukti P – 8c.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;

Bukti P – 8d.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 20 Februari 2012 ;-----

Bukti P – 8d.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2012 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8e.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 NOP

35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 06 Februari 2013 ;-----

Bukti P – 8e.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8f.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8f.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2014 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8g.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 30 Januari 2015 ;

Bukti P – 8g.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2015 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8h.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 04 Januari 2016

Bukti P – 8h.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Tahun 2016 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama

Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8i.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 NOP :

35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo

Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak

Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 31 Januari 2017 ;

Bukti P – 8i.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Tahun 2017 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama

Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

Bukti P – 8j.1 : Fotokop sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 NOP :

35.78.022.003.013-0007.0 letak objek pajak Jl. Darmo

Permai Selatan I No. 77-79 atas nama Wajib Pajak

Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH tanggal 02 April 2018 ;

Bukti P – 8j.2 : Fotokop sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Tahun 2018 NOP : 35.78.022.003.013-0007.0 atas nama

Wajib Pajak Sdr. ENDANG SULISTYANINGSIH ;-----

9. Bukti P - 9 : Fotokopi sesuai asli, Tanda Terima Surat Keberatan terhadap
Surat Peringatan I (Ke-I) tanggal 4-6-2018 ;-----

10. Bukti P - 10 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan
Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya
A.n. Walikota Surabaya Nomor : 593/3887/436.7.11/2018
tanggal 06 Juli 2018 ;-----

11. Bukti P – 11a : Fotokopi sesuai asli, Tanda Terima Jadwal Pengukuran
UPTSA 141030-202/Ijin SKRK/UPTSA-T/2018 tanggal 18

Oktober 2018 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO;-----

Bukti P – 11b : Fotokopi sesuai asli, Formulir Permohonan SKRK-IMB Rumah Tinggal Sederhana (luas bangunan ± 500 m² maksimal 2 lantai) atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO ;-----

Bukti P – 11c : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Rumah Tinggal dari HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 08 Oktober 2018 ;-----

12. Bukti P - 12 : Fotokopi sesuai asli, Surat Sekretaris A.n. Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 650/6536.Tmr/436.7.17/2018 tanggal 15 Oktober 2018 ;

13. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai asli, Keterangan Rencana Kota Nomor : 644.4/7/436.5.2/2007 tanggal 13 Februari 2007 yang diterbitkan Kepala Dinas Tata Kota Dan Permukiman Kota Surabaya ;-----

14. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai asli, Surat Izin Kepala Dinas Tata Kota Dan permukiman Nomor : 188/1565-91/436-5-2/2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 13 Mei 2008, yang diterbitkan Kepala Dinas Tata Kota Dan Permukiman Kota Surabaya ;

15. Bukti P – 15 : Fotokopi, Surat Sekretaris An. Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 650/11594/436.6.2/2014 tanggal 12 Desember 2014, perihal : Pemberitahuan Permohonan SKRK ;-----

16. Bukti P – 16 : Fotokopi, Printout Foto Jl. Darmo Permai Selatan I/32, Surabaya;-----



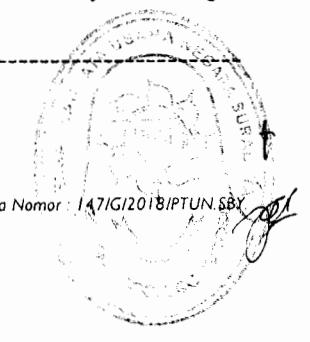
17. Bukti P – 17 : Fotokopi, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;-----

18. Bukti P – 18 : Fotokopi, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakainan Tanah;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta bernama : 1. MOCH. SU'UD, dan 2. H. ASRI KRISNOWATI dan 1 (satu) orang Ahli bernama : Prof. Dr. TATIEK SRI DJATMIATI, S.H.,M.S., yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut : -----

Saksi MOCH. SU'UD:

- Bahwa sejak 10 (sepuluh) tahun yang lalu saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi membuka usaha tambal ban di trotoar didepan tanah Penggugat;--
- Bahwa tanah Penggugat di Jl. Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya dan tanah tersebut dipagar seng ;-----
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan tetapi sudah dibongkar/dirobohkan pada Tahun 2011 ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan tanah Penggugat di Jl. Darmo Permai Selatan I/77 Surabaya ;-----
- Bahwa bila masuk kelokasi tanah tanah tersebut harus sejijin saksi yang mana saksi harus tahu maksud dantujuannya ;-----
- Bahwa pihak lain yang mengku sebagai pemilik tanah tersebut adalah Pemerintah Kota Surabaya ;-----
- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut tidak ada permasalahan apa-apa ;-----
- Bahwa saksi yang merawat dan membersikan tanah tersebut ;-----
- Bahwa mulai Jam 08.00 WIB sampai jam 17.00 WIB saksi bekerja sebagai penambal ban serta saksi tidak tinggal dilokasi tanah tersebut ;-----



- Bahwa pagar seng tanah tersebut tidak dipondasi dan hanya diberi penguat tiang besi untuk penyangga pagar seng yang mengelilingi tanah tersebut ;-----
- Bahwa bangunan yang dirobohkan tersebut adalah milik Penggugat ;-----
- Bahwa kondisi tanah tersebut pada saat ini masih berupa tanah kosong ;-----
- Bahwa selama saksi dilokasi tersebut pihak Pemerintah Kota Surabaya pernah mensurvei ke lokasi tersebut ;-----
- Bahwa pada pertengahan Tahun 2009 atas sejalan Penggugat saksi menempati di depan lokasi tanah Jl. Darmo Permai Selatan 1/77 untuk usaha tambal ban sekalian menjaga dan membersikan tanah tersebut dengan memotong rumputnya serta ikut memasang pagar seng pagar tanah tersebut dan saksi tidak dibayar melainkan sebagai balas jasa karena diperbolehkan mempergunakan lahan tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui objek sengketa dalam perkara ini ;-----
- Bahwa dengan dasar menyewa Penggugat bisa menguasai tanah tersebut ;-----

Saksi H. ASRI KRISNOWATI:

- Bahwa sejak 30 (tiga puluh) tahun yang lalu saksi kenal dengan Penggugat ;-----
- Bahwa saksi bekerja dalam Biro jasa dalam pengurusan surat-surat antara lain dalam pengurusan SKRK, IMB dll ;-----
- Bahwa Penggugat minta tolong dalam pengurusan SKRK di UPTSA pada tahun 2014 ;-----
- Bahwa saksi mengetahui atas IPT yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan berakhir tahun 2014;-----
- Bahwa pada saat mengurus SKRK masa berlaku IPTnya sudah berakhir yang mana dalam pengurusan SKRK saksi sekalian mengurus perpanjangan IPTnya;
- Bahwa dalam pengurusan SKRK maupun perpanjang IPT saksi pernah dihubungi oleh pihak Dinas terkait yaitu dari Bagian Pengukuran ;-----
- Bahwa Bukti T-15 adalah merupakan Riwayat Proses Permohonan saksi dalam pengurusan SKRK Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77, yang merupakan

komunikasi saksi dengan pihak Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor Handpon saksi ;-----

- Bawa pada saat pengajuan SKRK saksi mengetahui IPTnya sudah dicabut ;-----

Ahli : **Prof. Dr. TATIEK SRI DJATMIATI, S.H.,M.S.**:

- Bawa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 mengatur tentang Izin Pemakaian Tanah;-----
- Bawa penerbitan maupun pencabutan Izin Pemakaian Tanah adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena secara teori tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AAUPB sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----
- Bawa jangka waktu IPT telah habis tidak bisa dikatakan bahwa IPT tersebut masih berlaku karena sudah tidak ada hubungan hukum lagi ;-----
- Bawa terhadap IPT yang telah habis masa berlakunya tidak perlu adanya suatu surat peringatan ;-----
- Bawa yang berhak mendapatkan IPT adalah masyarakat serta Badan Hukum Perdata ;-----
- Bawa sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 SKRK adalah suatu syarat dalam pengajuan IMB ;-----
- Bawa dalam ketentuan Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 mengatur tentang Izin Pemakaian Tanah yang mana pada Pasal ayat (1) memuat tentang larangan bagi pemegang IPT diantaranya, mengalihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak Dinas, menelantarkan tanah hingga 3 tahun sejak dikeluarkan IPT, menyerahkan tanah yang telah terbit IPT tersebut kepada pihak lain dengan tanpa perjanjian dan ayat (2) terkait penelantaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku terhadap IPT dengan kondisi persil : a. telah terbit IMB dan b. belum diajukan permohonan untuk diterbitkan IMBnya ;-----

- Bawa syarat untuk membangun bagi pemegang IPT harus mempunyai IMB;-----
- Bawa yang dimaksud untuk fasilitas umum adalah merupakan sarana maupun prasarana yang dipergunakan oleh masyarakat sehari-hari untuk kepentingan umum ;-----
- Bawa makna dari peruntukan perumahan/pemukiman maupun perkantoran dalam kaitannya penierbitan IPT adalah "IPT diberikan dan peruntukannya sesuai dengan apa yang ada dan termuat dalam IPT dimaksud, yang mana untuk dibangun, perumahan/pemukiman ataupun perkantoran";-----
- Bawa makna IPT dicabut dengan alasan karena ditelantarkan serta karena dipergunakan untuk kepentingan umum adalah bilamana IPT telah berakhir masa berlakunya maka tidak perlu adanya pencabutan, sedangkan bilamana IPT yang telah berakhir masa berlakunya dan ada permohonan perpanjangan yang mana IMB belum terbit, maka tidak bisa dikategorikan sebuah pelanggaran (vide. Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah) ;-----
- Bawa pelanggaran terhadap Keputusan Tata Usaha Negara berupa IPT yang belum berakhir dan terbit pencabutan IPT beserta surat peringatan sebenarnya tidak perlu adanya surat peringatan tetapi berupa surat pemberitahuan ;-----
- Bawa penerbitan IPT telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, tentang Izin Pemakaian Tanah yang merupakan perbuatan hukum **sepihak** ;-----
- Bawa selain Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, penerbitan IPT masih perlu mendasarkan pada peraturan lain dikarenakan realita dalam penerapannya ada perbedaan norma ;-----
- Bawa terkait IPT yang telah berakhir masa berlakunya tidak perlu tindakan hukum lagi karena sudah tidak ada hubungan hukum lagi, sedangkan dalam hal pencabutan karena ada sansi administrasi yang mendasari ;-----

- Bawa terhadap IPT yang telah berakhir masa berlakunya bisa diperpanjang dengan mengajukan permohonan baru ;-----
- Bawa dalam hukum adminitrasi, sebuah taggapan peringatan pertama harus dijawab terlebih dulu kemudian dilakukan pencabutan dan Pencabutan dan Jawaban atas tanggapan peringatan yang dilakukan secara bersama-sama tidak diperbolehkan dan jika dilakukan adalah cacat prosedur ;-----
- Bawa ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah mengatur tentang berakhirnya IPT yang berlaku secara umum ;-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun fotokopi, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan P – 28, sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/1081B/436.6.9/2006, letak tanah Darmo Permai Selatan 01/077 terakhir atas nama HELEN SOEWIGNYO tanggal 27 Desember 2006 ;-----
2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai asli, Blanko Rekomendasi Pengalihan Hak, dari HELEN SOEWIGNYO, terlampir Surat Pernyataan (Rekomendasi Pengalihan Hak) atas nama HELEN SOEWIGNYO ;-----
3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan SHINDO SUMIDOMO dikenal juga HENG HOK SOEI tanggal 30 Juni 2009;-----
4. Bukti T – 4 : Fotokopi, Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol : STPL/B/3535/VII/2009/POLRES tanggal 11 Juli 2009 ;-----
5. Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor

593/379/436.6.18/2009 tanggal 15 Juli 2009, perihal :
Persetujuan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah ;-----

6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai asli, Akta Pengoperan Hak Atas Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 53 tanggal 15 Juli 2009 ;-----
7. Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai asli, Blanko Balik Nama Permohonan Balik Nama/Pembaharuan Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 15 Agustus 2009 ;-----
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, letak tanah Jl. Darmo Permai Selatan 01/077 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 15 Januari 2010 ; -----
9. Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018, perihal : Peringatan I (Ke-1) yang ditujukan Sdr. Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo ;-----
10. Bukti T – 10 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 593/3415/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018, perihal : Peringatan II (Ke-2) yang ditujukan Sdr. Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo ;-----
11. Bukti T – 11 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 593/3624/436.7.11/2018 tanggal 08 Juni 2018, perihal : Peringatan III (Ke-3) yang ditujukan Sdr. Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo ;-----



12. Bukti T – 12 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 Dengan Obyek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 06 Juli 2018 ;-----
13. Bukti T – 13 : Fotokopi sesuai asli, Laporan Akhir Penyusunan Studi Kelayakan Gedung Parkir di Jalan HR. Muhammad Surabaya dari Dinas Perhubungan Pemerintah Kota Surabaya ;-----
14. Bukti T - 14 : Fotokopi, Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Nomor : 141030-20 atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 30 Oktober 2014;-----
15. Bukti T - 15 : Fotokopi, Riwayat Proses Permohonan SKRK Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77 ;-----
16. Bukti T - 16 : Fotokopi, Formolir Permohonan SKRK-IMB Rumah Tinggal Sederhana (luas bangunan \leq 500 m² maksimal 2 lantai) dari HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO ;-----
17. Bukti T - 17 : Fotokopi, Surat Pernyataan Rumah Tinggal dari HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO tanggal 08 Oktober 2018 ;-----
18. Bukti T - 18 : Fotokopi, Surat Sekretaris an. Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 650/17902/436.7.5/2018 tanggal 09 Oktober 2018, perihal : Pengembalian Berkas ; -----
19. Bukti T - 19 : Fotokopi, Surat Sekretaris an. Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota



Surabaya Nomor : 650/6536/Tmr/436.7.17/2018 tanggal 15

Oktober 2018, perihal : Pemberitahuan ;-----

20. Bukti T - 20 : Fotokopi, Foto Udara Jl. Mayjend HR Muhammad No. 120 dan 122 dan Jl. Darmo Permai Selatan I No. 73-75, 77 dan 79 ;-----
21. Bukti T - 21 : Fotokopi, Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (Ke-1) dari Shindo Sumidomo/Heng Hok Soei tanggal 04 Juni 2018 ;-----
22. Bukti T - 22 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya A.n. Walikota Surabaya Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018, perihal : Jawaban ;-----
23. Bukti T – 23 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan IVAN HAMEDA tanggal 01-09-2009 ;-----
24. Bukti T – 24 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Sekretaris An. Kepala Dinas Cipta karya Dan tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 640/198/436.6.2/2009 tanggal 11 September 2009, beserta lampiran ; -----
25. Bukti T – 25 : Fotokopi sesuai asli, Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/23861.2/436.7.5/2018 tanggal 14 Desember 2018 ;
26. Bukti T – 26 : Fotokopi, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;-----
27. Bukti T – 27 : Fotokopi, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan ;-----
28. Bukti T – 28 : Fotokopi, Keputusan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 188.45/3136/

436.7.11/2017 tentang Penetapan Standar Opeasional
Prosedur Pelayanan Pemakaian Tanah Kota Surabaya
tanggal 2 Juni 2017, beserta lampiran ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat mengajukan 4 (empat) saksi fakta bernama : 1. Ir. ACHMAD EKA MARDIJANTO, S.Sos. 2, NURHADI, 3. REINHARD OLIVER, ST., 4. Ir. MUDJI IRMAWAN ARKANI. dan 1 (satu) ahli bernama : Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.S., yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut : -----

Saksi Ir. ACHMAD EKA MARDIJANTO, S.Sos.:

- Bahwa Tugas Dan Fungsi (Tupoksi) saksi pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya sebagai Kepala Bidang Pendataan dan Pemanfaatan Tanah ;-----
- Bahwa IPT yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini masuk dalam daftar aset Pemerintah Kota Surabaya ;-----
- Bahwa jangka waktu berakhirnya IPT tersebut 5 (lima) tahun dan telah berakhir pada Tahun 2014 ;-----
- Bahwa persyaratan perpanjangan IPT yang telah habis masa berlakunya antara lain mengisi blanko permohonan serta persyaratan lain sesuai persyaratan yang telah ditentukan dan surat pernyataan untuk membangun dan bilamana permohonan yang tidak memenuhi syarat pihak Dinas akan menolak melalui surat kepada pemohon ;-----
- Bahwa alasan terhadap penolakan perpanjangan IPT salah satunya adalah izinnya sudah habis serta pihak Pemerintah Kota Surabaya akan memanfaatkan tanah tersebut, sedangkan alasan IPT bisa diperpanjang karena pihak Pemerintah Kota Surabaya belum memanfaatkan tanah tersebut ;-----
- Bahwa alasan IPT yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tidak bisa diperpanjang izinnya karena Lokasi Tanahnya akan dipergunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya sendiri guna untuk kepentingan umum berdasar-----

Rapat Koordinasi Tahun 2015 yang menentukan untuk pembangunan Park And Ride untuk kepentingan umum;-----

- Bawa penerima izin yang pertama atas IPT yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini diberikan kepada Endang Sullistyaningsih dan balik nama kepada Helen Soewignyo, kemudian terakhir kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;-----
- Bawa prosedur pihak Pemerintah Kota Surabaya dalam pemanfaatan asset tersebut antara lain ada rapat koordinasi dengan jajaran terkait dan yang menentukan adalah Badan Pengawas Bangunan (untuk menentukan lokasinya), sedangkan terkait kajian perencanaan biaya dibahas oleh dinas terkait dan saksi tidak mengetahui detailnya ;-----
- Bawa saksi tidak mengetahui terhadap pelaksanaan pembangunan Park And Ride pada lokasi tersebut ;-----
- Bawa sesuai bukti T-20, IPT yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini pemberian ijinnya tidak sama dengan Persil disebelahnya dan pemberian izinnya terpisah, bahwa IPT yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini terbit tahun 2009 dan berakhir tahun 2014 ;-----
- Bawa IPT yang telah berakhir masa berlakunya bisa diperpanjang dengan alasan harus memenuhi syarat yang telah ditentukan ;-----
- Bawa IPT yang telah berakhir masa berlakunya dan telah dicabut tidak bisa diperpanjang izinnya ;-----
- Bawa alasan pencabutan terhadap IPT yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini karena pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Kota Surabaya terkait IPT serta karena tanah aset tersebut akan dimanfaatkan oleh Pemerintah Kota Surabaya sendiri ;-----



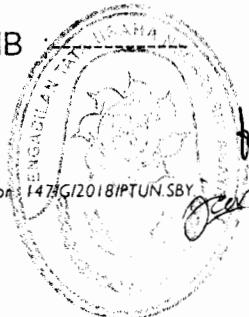
- Bawa pihak Pemerintah Kota Surabaya pernah melakukan tinjauan lokasi ke objek sengketa dan menurut keterangan masih berupa tanah kosong dan belum dimanfaatkan ;-----
- Bawa sebelum pencabut IPT yang dijadikan objek sengketa sebelumnya ada peringatan sebayak 3 (tiga) kali ;-----
- Bawa pada Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2014 IPT objek sengketa sudah dianggap ditelantarkan ;-----
- Bawa yang dimaksud Surat Pernyataan dalam syarat penerbitan IPT adalah pemohon diminta untuk bikin pernyataan yang menyatakan bersedia untuk membangun atas pemberian izin yang diberikan sesuai pemberian izinnya;-----
- Bawa meskipun ada tanggapan, tetap dikirimkan peringatan ;-----
- Bawa alasan pencabutan IPT yang kedua adalah akan dipergunakan untuk kepentingan umum yaitu Park And Ride ;-----

Saksi : NURHADI :

- Bawa kondisi fisik tanah yang dipermasalahkan dalam kaitannya dengan objek sengketa dalam perkara ini masih berupa tanah kosong ;-----
- Bawa lokasi fisik tanah objek sengketa dikelilingi pagar seng dan tidak berpondasi ;-----
- Bawa dilokasi tanah tersebut yang menghadap Jl. HR. Mohammad ada kegiatan tambal ban dari pagi hingga sore ;-----
- Bawa tanah tersebut tidak ada yang menjaga ;-----
- Bawa dilokasi tersebut terdapat usaha tambal ban ;-----

Saksi : REINHARD OLIVER, S.T. :

- Bawa Kapasitas saksi dalam struktur pemerintahan Kota Surabaya sebagai Kepala Bidang Pemetaan dan Tata Ruang pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya;-----
- Bawa fungsi SKRK sebagai syarat pedoman dalam penerbitan IMB -----

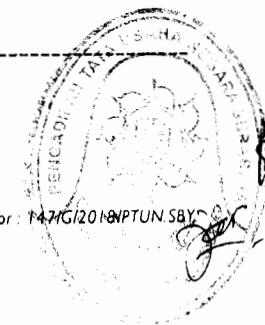


- Bawa dari website permohonan secara online saksi mengetahui terhadap permohonan SKRK Penggugat dalam kaitannya dengan objek sengketa dalam perkara ini ;-----
- Bawa Persil di Jl. Darmo Permai Selatan I No. 77 memungkinkan untuk perumahan yang mana ada dalam Peta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang ;-----
- Bawa berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di wilayah Jl. HR. Muhammad Surabaya akan dibangun Park And Ride ;-----
- Bawa dalam hal suatu keperluan serta menyesuaikan kebutuhan Rencana Tata Ruang Wilayah bisa dirubah ;-----
- Bawa dasar terhadap perencanaan RTRW diatur pada Peraturan Daerah Kota Surabaya dan Peraturan Walikota Surabaya ;-----
- Bawa alasan IPT dalam objek sengketa dalam perkara ini tidak bisa diperpanjang karena IPT telah habis masa berlakunya dan perpanjangan tidak sesuai dengan peruntukannya ;-----
- Bawa secara langsung saksi tidak pernah meliat objek sengketa dalam perkara dan hanya pernah meliat dari catatan dalam data ;-----
- Bawa Penggugat mengajukan SKRK pada akhir Tahun 2014 ;-----
- Bawa oleh karena jangka waktu IPT telah habis masa berlakunya maka pengajuan SKRK tidak bisa di setujui ;-----
- Bawa ada kekurangan suatu syarat dalam pengajuan SKRK, permohonan dikembalikan dengan memberitahukan melalui SMS kepada pemohon dan diminta untuk melengkapinya ;-----
- Bawa bukti P-6 merupakan Tanda Terima Jadwal Pengukuran ijin SKRK atas nama HENG HOK SOEI/SHIDO SUMIDOMO atas persil Jl. Darmo Permai Selatan I/77, Surabaya ;-----
- Bawa dasar hukum penerbitan IPT yang awal dengan IPT yang bariy terkait obyek sengketa dalam perkara ini dengan peruntukan sama ;-----



Saksi : Ir. MUDJI IRMAWAN ARKANI :

- Bahwa rencana pembangunan Park And Ride di Jl. HR. Mohammad 120-122, Surabaya oleh pihak Pemerintah Kota Surabaya terkait pemilihan lahan lokasinya berdasar permohonan dari Dinas Perhubungan Kota Surabaya dan ada Tim yang menangani ;-----
- Bahwa untuk menentukan lahan parkir dimaksud sebelumnya dilakukan survei terlebih dulu ;-----
- Bahwa tujuan dibangunnya Park And Ride di Jl. HR. Mohammad, Surabaya untuk mencukupi sarana parkir umum yang berkaitan dengan kelancaran dalam transportasi untuk kebutuhan masyarakat yang telah dilakukan kajian yaitu berupa Laporan Akhir Studi Kelayakan Park and Ride Jl. Mayjend HR. Muhammad ;-----
- Bahwa tugas akhir Tim ITS dalam kaitannya penentuan lahan untuk Park And Ride adalah menyerahkan/melaporkan kepada pihak Dinas Perhubungan Kota Surabaya dan pihak Tim dari ITS hanya melaporkan atas titik/lokasinya serta Studi Kelayakannya ;-----
- Bahwa berdasarkan data tanah aset Pemerintah Kota Surabaya saksi mengetahui tanah tersebut merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya ;-----
- Bahwa luas lahan parkir yang akan direncanakan dalam pembagunan Gedung Parkir di Jl. HR. Muhammad Surabaya ± 2000 sampai dengan 3000 m² ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas pembangunan Gedung Park And Ride tersebut dilaksanakan ;-----
- Bahwa syarat maupun pertimbangan dalam menentukan lahan parkir/Park And Ride tersebut adalah lahan parkir yang akan digunakan adalah Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dan kemudahan dalam segala segi, meskipun lahan yang ditentukan tersebut ada bangunannya ;-----



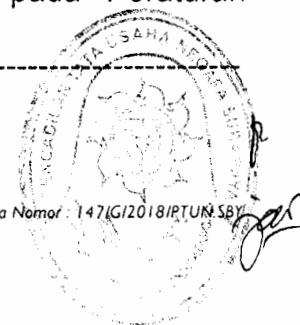
Ahli : Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.S.

- Bahwa devinisi izin dalam kaitanya dengan penerbitan IPT dalam pemeriksaan dalam pemeriksaan perkara ini adalah suatu persetujuan dari pejabat yang berwenang kepada seseorang atau badan hukum dengan tujuan untuk melakukan perbuatan tertentu ;-----
- Bahwa syarat berakhirnya sebuah izin adalah jangka waktu dan jangka waktu tersebut ada yang berlaku sekali serta terus menerus sebagaimana pemberian izin untuk usaha ;-----
- Bahwa oleh karena diperlukan untuk Negara/Kepentingan Umum serta karena penerapan saknsi pemberian izin bisa dicabut ;-----
- Bahwa makna Izin berjangka waktu adalah pemberian izin yang ada jangka waktunya dan bilamana habis jangka waktunya maka izin tersebut telah berakhir, sedangkan kalau pemberian *Izin Sekali (einmalig)* adalah Pemberian izin diberikan dalam hal suatu pekerjaan yang mana pekerjaan tersebut selesai maka pemberian izin tersebut telah berakhir/selesai, selanjutnya kalau Izin Tetap maka izin tersebut masih berlaku terus dan biasanya diberikan untuk Izin Usaha dan Perindustrian;-----
- Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah merupakan pemberian ijin untuk mendirikan bangunan sesuai dengan fungsinya yang mana setelah pembangunan selesai dan berlakunya ijin masih tetap melekat ;-----
- Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IPT) adalah merupakan izin untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan perijinannya berdasarkan kewenangan dari pemberi izin tersebut yang dalam teknisnya telah diatur dalam 3 (tiga) peraturan dan barang tersebut merupakan barang milik daerah dan dalam pemberian izinnya telah diatur dalam : -----
 1. Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perbendaharaan Negara, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19



Tahun 2016 tentang Pedoman Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Rencana Kerja Pembangunan Daerah, yang mana daerah mempunyai aset dan bisa dimanfaatkan ataupun disewa ;-----

2. Hukum Pertanahan, dimana pemberian ijin HGB diatas HPL, pemerintah daerah mempunyai hak-hak atas tanah yang didasarkan pada hak pengelolaan yang mendasarkan pada perjanjian perdata dan pemilik ijin dapat mensetujui atas kepemilikan HGB diatas HPL tersebut ;-----
 3. IPT adalah merupakan kewenangan sisa, yang merupakan kewenangan nyata-nyata ada pada daerah tersebut dan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan dan hanya diatur pada peraturan daerah tertentu yang mendapat persetujuan dari pemerintah pusat, yang mana kewenangan sisa tersebut tidak semua daerah ada ;-----
- Bahwa sewa menyewa mendasarkan pada hukum perdata yang mengikuti pada nilai pasar sedangkan Izin adalah tindakan sepihak dari Pemerintah yang masuk dalam retribusi daerah (*Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*);-----
 - Bahwa pemberian Izin diperaturan tidak menentukan tentang pemberian harus izin atau sewa hal tersebut tergantung Walikota, yang mana pemberian sewa biasanya diberikan untuk bangunan atau gedung, sedangkan pemberian izin persetujuan pemberian izinya adalah dari pihak Pemerintah Kota yang mendasarkan pada aturan tertentu ;-----
 - Bahwa pemberian Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Pasal 1 angka 7 serta pelimpahannya pemberian ijin IPT diatur pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang izin Pemakaian Tanah dan hakekatnya ada pada Walikota Surabaya ;-----
 - Bahwa pencabutan IPT dan sudah diatur dengan jelas pada Peraturan Daerah ;-----



- Bawa secara teoritis izin jangka waktu bila mana sudah habis masa berlaku tidak perlu dilakukan pencabutan lagi dan berbeda dengan penerapan sangsi karena ada sebuah pelanggaran sehingga izin bisa dicabut ;-----
- Bawa demi kepastian hukum serta yang masuk dalam komulasi sangsi maka berakhirnya IPT harus perlu dilakukan pencabutan ;-----
- Bawa pemberian sangsi terhadap pelanggaran bagi pemegang IPT yaitu Pemegang IPT melakukan pelanggaran, larangan serta kewajiban ;-----
- Bawa diberikannya peringatan 1 sampai dengan 3 terhadap IPT yang sudah berakhir adalah merupakan suatu peringatan bahwa IPT yang sudah berakhir tersebut tidak bisa diperpanjang lagi karena Negara membutuhkan/untuk kepentingan umum serta menyebutkan pula bahwa IPT tersebut akan dicabut ;--
- Apa makna dari ketentuan Pasal 10 huruf a, pada kalimat "dan" merupakan ketentuan yang mengikat atau hanya salah satu ? Berlaku secara komulatif ;
- Bahwa unsur-unsur IPT tidak diperpanjangan karena yang bersangkutan pasif dan tidak melakukan perpanjangan lagi ;-----
- Bawa makna ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah adalah bilamana ijin IPT yang akan atau sudah habis masa berlakunya bisa melakukan perpanjangan izinnya ;-----
- Bawa pemberian IPT sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah adalah izin hanya memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak atas tanah ;-----
- Bawa pemberian IPT merupakan perbuatan hukum sepihak ;-----
- Bawa pencabutan IPT adalah ada kaitannya dengan perbuatan hukum sepihak, karena pencabutan ada alasan mungkin melakukan pelanggaran atau alasan tertentu bahwa tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum ;-----

- Bahwa dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah mengatur tentang larangan bagi pemegang IPT yaitu pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) ;-----
- Bahwa makna ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah secara teoritis bilamana IPT sudah berakhir dan tidak perlu adanya pencabutan, oleh karena faktor sosiologis dan kepastian hukum jadi perlu dilakukan pencabutan ;-----
- Bahwa secara teoritis IPT yang sudah habis masa berlakunya tidak perlu dilakukan pencabutan, kecuali dalam hal penerapan sangsi yang salah satunya melakukan pencabutan izin dan tidak bisa melakukan perpanjangan lagi ;-----
- Bahwa maksud dari peringatan 1 sampai 3 serta tanggapan terkait objek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan permohonan dan bukan merupakan pemenuhan kewajiban bagi pemegang IPT ;-----
- Bahwa apabila ada dua peraturan yang berbeda mengenai IPT yang mana aturan yang lama belum dilaksanakan dan ada aturan baru yang menentukan/mengatur hal yang beda/tidak sama maka terhadap hal tersebut bilamana pemegang IPT belum membangun maka harus menganut pada peraturan yang baru ;-----
- Bahwa SKRK adalah merupakan keputusan yang *deklaratur* yang hanya menerangkan lokasi tersebut untuk apa dan SKRK sebagai suatu syarat dalam pengurusan penerbitan keputusan yang lain, yang dalam hal ini adalah penerbitan IMB ;-----
- Bahwa pencabutan IPT dengan alasan akan dipergunakan untuk kepentingan umum dan hal tersebut tidak dijelaskan dalam objek sengketa karena pengujian dalam hal kepentingan untuk umum bisa dibuktikan di Pengadilan dan Hakim yang akan menilai atas hal tersebut, yang mana hal tersebut bisa diargumenkan bahwa untuk kepentingan umum berarti akan digunakan untuk *kepentingan* umum ;-----



- Bahwa maksud adanya peringatan serta tanggapan yang bersama dengan pemberian sangsi terakhir adalah merupakan penerapan sangsi, sedangkan bila peringatan tersebut ada suatu tindakan/kewajiban maka tidak akan diberikan sangsi, dan keputusan tersebut berpotensi menimbulkan akibat hukum (*vide. Pasal 87 huruf e Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014*) ;-----
- Bahwa Rencana Tata Ruang Kota diatur diatur dalam Peraturan Daerah dan SKRK yang merupakan petikan/salinan dari Peraturan Daerah tersebut yang dulu merupakan sebuah cetak gambar/denah rencana kota dan bila ada perubahan akan mengikuti suatu yang belum ada dan sebaliknya bilamana hal tersebut sudah ada berarti tidak ada perubahan ;-----

Menimbang, bahwa pihak Para Pihak telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 27 Februari 2019; -----

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang bersengketa tidak ada hal-hal lain yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya para pihak mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dan tercatat dalam berita acara persidangan, adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya yaitu Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan Nomor I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, tanggal 6 Juli 2018 (*vide bukti P-1 T-12*); -----



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menanggapi dengan menyampaikan jawabannya tertanggal 6 November 2018 yang didalamnya memuat jawaban DALAM EKSEPSI dan jawaban DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 13 Nopember 2018 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 21 Nopember 2018;-----

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mengenai : -----

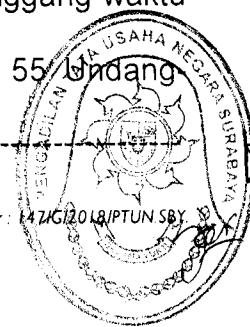
1. Penggugat salah dalam menentukan obyek gugatan (*error in objecto*);-----

Bahwa sebelum dikirimkannya objek sengketa tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018, perihal : Peringatan I kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang isinya tidak memperpanjang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010. Perihal Peringatan I tersebut telah dikirimkan oleh Tergugat sejak 15 Mei 2018 kepada Penggugat; -----

2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa); -----

Bahwa sebelum diterbitkannya obyek sengketa Penggugat telah diberi penjelasan oleh Tergugat yang pada pokoknya Penggugat tidak memakai tanah dimaksud sesuai dengan peruntukan dan atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT sejak Surat Peringatan I Tergugat tertanggal 9 Mei 2018.

Sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha negara sejak tanggal 26 September 2018, sehingga gugatan diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;-----



3. Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*); -----

Bawa berdasarkan Pasal 10 huruf d Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah diatur " IPT dapat berakhir apabila : d. IPT dicabut." Karena sejak tanggal 6 Juli 2018 yaitu setelah dicabutnya IPT tersebut maka IPT tersebut telah berakhir sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai alas hak lagi atas objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan Nomor I No. 77 Surabaya;

4. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*); -----

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat ke-1 mengenai gugatan *error in objecto* dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan Nomor I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, tanggal 6 Juli 2018 (vide bukti P-1 = T-12);-----

Menimbang, bahwa yang dapat menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang menyebutkan bahwa 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; -----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim obyek sengketa merupakan penetapan tertulis yaitu berupa Keputusan Walikota Surabaya, yang dikeluarkan oleh Walikota Surabaya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, dan berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yaitu berupa adanya tindakan sepihak dari Tergugat *in casu* Walikota Surabaya yang menerbitkan Surat Pencabutan Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat. Bawa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa salah satunya dengan mendasarkan kepada ketentuan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah, yang bersifat konkret berupa pencabutan IPT, dan bersifat individual karena hanya ditujukan kepada Penggugat dan bukan untuk umum, serta final karena tidak lagi memerlukan persetujuan instansi lain maupun instansi atasan, dan selaras dengan sifat final tersebut, maka obyek sengketa telah menimbulkan akibat hukum berupa hilangnya hak dan kewajiban Penggugat terhadap tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa obyek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sehingga dalil eksepsi Tergugat mengenai Penggugat salah dalam menentukan objek gugatan (*error in objecto*) adalah tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-3 tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan**



puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2018 dan sesuai dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat sehingga diakui kebenarannya yaitu objek sengketa telah diterima Penggugat pada tanggal 9 Juli 2018. Oleh karena Surat keputusan objek sengketa *a quo* ditujukan langsung kepada Penggugat, maka penghitungan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak diterimanya surat keputusan yang merugikan tersebut sehingga dihubungkan dengan tanggal pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Sedangkan terhadap dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat setidak tidak mengetahui sejak tanggal 9 Mei 2018 sesuai Surat Peringatan I (pertama) menurut Majelis Hakim, dalil tersebut sangat tidak berdasar hukum karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan Surat Peringatan tersebut, disamping itu surat peringatan hanya berupa rangkaian proses yang mendahului sebelum terbitnya obyek sengketa. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat tentang tenggang waktu gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa tidak berdasar menurut hukum dan harus dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-3 Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2014 menyatakan : "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya 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"; -----

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

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo (vide Bukti P-4) dan kemudian oleh Tergugat telah dicabut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor Nomor 188.45/3881/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan Nomor I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, tanggal 6 Juli 2018 (vide Bukti P-1 = bukti T-12);-----

Menimbang, bahwa perolehan Penggugat atas Ijin Pemakaian Tanah diperoleh berdasarkan membeli bangunan sekaligus Ijin Pemakaian Tanahnya dari Helen Soewignyo sesuai Akta No. 53 tertanggal 15 Juli 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, S.H. tentang Pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah dan berdasarkan Akta tersebut, pada tanggal 15 Januari 2010, Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo (*in casu Penggugat*) (Vide Bukti P-2, dan P-4);----

Menimbang, bahwa dengan terbitnya obyek sengketa *a quo*, maka Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat telah dicabut oleh Tergugat, hal tersebut tentunya menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena hak Penggugat memanfaatkan tanah tersebut menjadi hilang, apalagi Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar biaya retribusi (vide Bukti P-5a)

samapi dengan bukti P-5e) dan juga telah rutin membayar PBB atas tanah tersebut (vide Bukti P-8 a2, P-8 b2, P-8 c2, P-8 d2, P-8 e2, P-8 f2, P-8 g2, P-8 h2, P-8 i2 dan P-8 j2). Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan dengan ditetapkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Oleh karena dapat dibuktikan, baik terhadap fakta-fakta maupun hubungan hukum akibat dari terbitnya objek sengketa *a quo* yang membawa kerugian bagi Penggugat sesuai dalil-dalil dalam gugatannya. Sehingga Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan karena tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam berproses di persidangan, yaitu menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa *a quo* yang merugikan kepentingan Penggugat, dalam melindungi hak-hak dari Penggugat selaku Pemegang Ijin Pemakaian Tanah (IPT);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat mengenai "Kepentingan (*legal standing*)" haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ke-4 Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

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

Gugatan harus memuat ;

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



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan syarat formal gugatan Penggugat dalam hal ini identitas Penggugat dan Tergugat serta syarat material yang terdiri dari dasar-dasar gugatan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) atau hal yang diminta, telah pula memuat Peraturan Perundang - undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dinyatakan dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memuat hal-hal yang diminta untuk diputus atau petitum. Dengan demikian dapatlah disimpulkan Gugatan Penggugat telah jelas dan sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*), tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

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

DALAM POKOK SENGKETA

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

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat mendalilkan bahwa penerbitan obyek sengketa baik secara prosedur ataupun substansinya sudah benar dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan Asas - asas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa beranjak dari jawab-jawaban dan permasalahan tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mengujinya secara yuridis formal prosedural dan materiil berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan

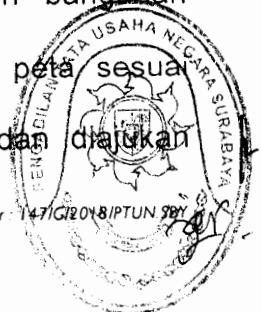
berlangsung yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa perlu ditegaskan untuk menguji pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa terikat pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak karena Hakim Tata Usaha Negara bersifat aktif sehingga dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri serta alat bukti mana saja yang diutamakan serta kekuatan pembuktian yang telah diajukan, semua ini dalam rangka menemukan kebenaran materiil sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 106 dan 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa terhadap adanya perbedaan pendapat tersebut diatas, Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-18, dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Moch. Su'ud dan H. Asri Krisnowati serta 1 (satu) orang ahli yaitu Prof. Dr. Tatiek Sri Djatmiati, SH.,M.Si., sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-28 dan 4 (empat) orang Saksi yang bernama 1. Ir. Achmad Eka Mardijanto, S.Sos., 2. Nurhadi, 3. Reinhard Oliver, ST 4. Ir. Mudji Irmawan Arkani serta 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. Emanuel Sujatmoko, S.H., M.S.;-----

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

- bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo (vide Bukti P-4 = bukti T-1);-----
- bahwa perolehan Penggugat atas Ijin Pemakaian Tanah tersebut, berdasarkan membeli bangunan sekaligus Ijin Pemakaian Tanahnya dari Helen Soewignyo sesuai Akta No. 53 tentang Pengoperan Hak atas Ijin Pemakaian Tanah, tertanggal 15 Juli 2009 dihadapan Notaris Rusdi Muljono, S.H. dan berdasarkan Akta tersebut, pada tanggal 15 Januari 2010, Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo (*in casu* Penggugat) (vide Bukti P-2, dan P-4 = Bukti T-6, T-7, T-8);-----
- bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemegang IPT yaitu dengan membayar biaya retribusi (vide Bukti P-5a samapi dengan bukti P-5e) dan juga telah rutin membayar PBB atas tanah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2018 (vide Bukti P-8 a2, P-8 b2, P-8 c2, P-8 d2, P-8 e2, P-8 f2, P-8 g2, P-8 h2, P-8 i2 dan P-8 j2);-----
- bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Asri Krisnowati untuk mengurus Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan untuk menunjukan batas-batas atas tanah yang terletak di Jalan Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya, yang kemudian ditindaklanjuti dengan telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota, pada tanggal 30 Oktober 2014 (vide Bukti T-14, T-16 dan T-17 serta keterangan Saksi Asri Krisnowati);-----
- Bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut telah dikembalikan dengan perintah untuk membuat Surat Pernyataan (bermaterai) menerima hasil perencanaan dengan peruntukan perumahan dan penggunaan bangunan rumah tinggal serta bersedia membayar retribusi biaya cetak peta sesuai ketentuan. Selanjutnya setelah ditindaklanjuti oleh Pemohon, dan diajukan



kembali permohonan SKRK, namun dikembalikan lagi dan disampaikan bahwa permohonan SKRK tidak dapat ditindaklanjuti dan ditolak, karena terdapat perbedaan ukuran persil di Surat Ijin Penelitian Tanah dengan kondisi eksisting di lapangan dan SIPT sudah habis masa berlakunya (vide bukti T-15);-----

- Bahwa terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat tersebut, Tergugat melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah telah menerbitkan :
 - Peringatan I (pertama) sesuai Suratnya Nomor 593/3111/436.7.11/2018 tanggal 9 Mei 2018 (vide Bukti T-9);-----
 - Peringatan II (Kedua) sesuai Suratnya Nomor 593/3415/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 (vide Bukti T-10);-----
 - Peringatan III (Ketiga) sesuai Suratnya Nomor 593/3624/436.7.11/2018 tanggal 8 Juni 2018 (vide Bukti T-11); -----
 - Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap surat peringatan I (pertama) sesuai suratnya tertanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti T-21) dan telah diterima oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;-----
 - Bahwa terhadap surat keberatan dari Penggugat tersebut, telah dijawab oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya atas nama Walikota Surabaya sesuai Suratnya Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 (vide Bukti P-10 = bukti T-22);-----
 - Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/3881/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan Nomor I No. 77 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, tanggal 6 Juli 2018 (vide bukti P-1 = T-12);-
- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai, apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan baik dari segi wewenang, prosedur, serta substansi dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ataukah sebaliknya

dengan melakukan pengujian secara *ex tunc* yaitu pengujian yang didasarkan pada fakta-fakta dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat; -----

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

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

(1). *Setiap orang Warga Negara Indonesia atau badan yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu memperoleh IPT dari Walikota;* -----

(2). *Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kepada Kepala Dinas;* -----

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

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

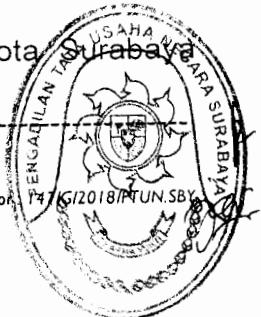


Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat (4) dan ayat (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur pada pokoknya bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat serta Badan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

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

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

Menimbang, bahwa Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo*, sesuai bukti T-9, T-10 dan T-11 telah mengeluarkan dan/atau mengirimkan kepada Penggugat Surat Peringatan I pada tanggal 09 Mei 2018, Surat Peringatan II pada tanggal 28 Mei 2018 dan Surat Peringatan III pada tanggal 8 Juni 2018, kesemuanya intinya sama yaitu mengingatkan Penggugat bahwa setelah dilakukan pengecekan lokasi ternyata Penggugat tidak memakai tanah sesuai peruntukan dan atau penggunaannya, sehingga dikategorikan telah menelantarkan tanah yang Ijin pemakaianya telah dimiliki oleh Penggugat, sehingga akan dicabut sesuai ketentuan yang berlaku berdasar Pasal 7 huruf (b), Pasal 8 ayat (1) huruf (b), dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah (PERDA) Kota SURABAYA Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah; -----



Menimbang, bahwa Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah, menyatakan sebagai berikut:-----

- Pasal 7 huruf b menyatakan Pemegang IPT mempunyai kewajiban memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT;-----
- Pasal 8 ayat (1) huruf b menyatakan Pemegang IPT dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT;-----
- Pasal 18 ayat (1) menyatakan setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b, huruf c dan/atau Pasal 8 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :-----
 - a. Teguran tertulis;-----
 - b. Pencabutan IPT diikuti dengan pegasongan tanah;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yuridis normatif diatas, menurut Majelis Hakim prosedur yang harus dilalui sebelum diterbitkannya objek sengketa memang harus didahului dengan adanya teguran tertulis, dimana Tergugat melakukannya sebanyak 3 (tiga) kali sehingga sudah merupakan suatu hal yang patut secara hukum, namun mencermati Surat Peringatan Tergugat (vide Bukti T-9, T-10, T-11) seakan Tergugat tidak lagi memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memperbaiki tindakan atau pelanggaran yang disebutkan oleh Tergugat melalui surat peringatannya karena Surat Peringatan tersebut hanya bersifat prosedur formal belaka, padahal Tergugat akan tetap mencabut hak Penggugat sebagai pemegang Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010, karena sebelumnya Tergugat sama sekali tidak pernah memberikan surat peringatan apapun kepada Penggugat mengenai tidak dilakukannya pembangunan di atas tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya, apalagi atas Surat Peringatan I (pertama) ternyata Penggugat telah mengajukan keberatan sesuai Suratnya tertanggal 4 Juni 2018 (vide buku



T-21) yang telah diterima oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya pada tanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti P-9);-----

Menimbang, bahwa atas surat keberatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat baru ditanggapi sesuai suratnya tertanggal 6 Juli 2018 (vide Bukti P-10 = T-22) bersamaan dengan terbitnya objek sengketa *a quo* (vide Bukti P-1 = T-12);---

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tergugat Ir. Achmad Eka Mardijanto, dimuka Persidangan dibawah sumpah menyatakan meskipun terdapat tanggapan, tetap dikirimkan surat peringatan;-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dari segi prosedur tersebut di atas, terbukti tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa mengandung cacat prosedur;-----

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

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

- a. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya telah menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo seluas 251 M² dengan masa berlaku tanggal 14 September 2009 sampai dengan 14 September 2014.



- b. Bahwa Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo selaku Pemegang Ijin Pemakaian Tanah (IPT) tidak memanfaatkan tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang telah diterbitkan Ijin 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 Ijin Pemakaian Tanah yang intinya menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT;-----
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah yang menyatakan setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa teguran tertulis dan pencabutan IPT diikuti dengan pengosongan tanah;-----
- d. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya akan menggunakan sendiri tanah yang menjadi objek Ijin Pemakaian Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya untuk kepentingan umum;-----
- e. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c dan huruf d serta dalam rangka tertib administrasi maka perlu menerbitkan Keputusan Walikota Surabaya tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----
Menimbang, bahwa dengan mencermati bagian konsideran menimbang dari obyek sengketa *a quo* diperoleh fakta bahwa diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat karena Penggugat dianggap melanggar ketentuan Pasal 7 huruf b dan



Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah; -----

Menimbang, bahwa Pasal 7 huruf (b) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah pada pokoknya mengatur bahwa Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT. Sedangkan Pasal 8 ayat (1) huruf (b) dan ayat (2) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah pada pokoknya mengatur bahwa Pemegang IPT dilarang diantaranya menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT dan Penelantaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) berlaku terhadap IPT dengan kondisi persil telah diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan atau belum diajukan permohonan untuk diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan; -----

Menimbang, bahwa mengutip serta mempedomani Penjelasan Atas Peraturan Daerah (Perda) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah Pasal 8 Huruf (b) menjelaskan pada pokoknya : Yang dimaksud dengan menelantarkan tanah yaitu : -----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan sebagaimana diterangkan dalam bukti-bukti tersebut di atas dihubungkan dengan unsur-unsur ketentuan hukum Pasal 8 ayat (1) huruf (b) dan ayat (2) beserta



penjelasannya Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo (vide bukti P-4 = bukti T-8);-----

2. Bahwa sesuai : -----

- Bukti T-14 yaitu Surat Pernyataan Heng Hok Soei/Sindo Sumidomo untuk permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), tanggal 30 Oktober 2014;-----
- Bukti P-6 yaitu Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-20/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014, tertanggal 30 Oktober 2014;-----
- Bukti P-7 yaitu Tanda Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-20.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014, tertanggal 05 Desember 2014;-----
- Bukti T-15 yaitu Riwayat Proses Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya. Diperkuat dengan keterangan Saksi Penggugat bernama H. Asri Krisnowati yang memberikan keterangan dimuka Persidangan di bawah sumpah yang menyatakan bahwa Saksi mengurus SKRK di UPTSA Menur dengan kuasa dari Penggugat;-----

Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas terbukti bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) atas bidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya kepada UPTSA;-----

3. Bahwa SKRK merupakan salah syarat untuk pengajuan IMB, sesuai keterangan saksi H. Asri Krisnowati dimuka Persidangan dibawah sumpah menyatakan bahwa Pengajuan IMB harus disertai dengan SKRK;-----



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

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

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

- Bahwa Saksi mulai menjaga tanah Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya sejak tahun 2009;
- Bahwa selama menjaga, Saksi sering memotong rumput sekaligus membuka usaha tambal ban ditempat tersebut atas seijin Penggugat;
- Bahwa Saksi yang memasang pagar seng ditanah tersebut pada tahun 2009;
- Bahwa Saksi menjaga tempat tersebut tidak dibayar oleh Penggugat, melainkan sebagai balas jasa karena Saksi diperbolehkan menggunakan lahan tersebut untuk tempatnya mencari rejeki;
- Bahwa jika ada orang lain yang akan memasuki tanah tersebut, maka harus sepengetahuan Saksi;

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nurhadi menyatakan bahwa di lokasi tanah tersebut terdapat usaha tambal ban;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dimana Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan SKRK sebagai persyaratan permohonan IMB, sehingga dengan merujuk dan mempedomani Penjelasan Atas Peraturan Daerah (Perda) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Ijin Pemakaian Tanah, Pasal 8 Huruf (b) diatas, Majelis Hakim menilai Penggugat tidak memenuhi unsur untuk dapat dikategorikan menelantrikkan objek

tanah IPT seperti yang dimaksud oleh Tergugat, karena selain memagari tanahnya dengan pagar seng, Penggugat juga telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemegang IPT yaitu dengan membayar biaya retribusi setiap tahunnya (vide Bukti P-5a samapi dengan bukti P-5e) dan juga telah rutin membayar PBB atas tanah tersebut sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2018 (vide Bukti P-8 a2, P-8 b2, P-8 c2, P-8 d2, P-8 e2, P-8 f2, P-8 g2, P-8 h2, P-8 i2 dan P-8 j2); -----

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

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

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tidak dicantumkannya alasan kepentingan umum (*Park and Ride*) untuk pencabutan IPT menyebabkan alasan pencabutan IPT menjadi tidak lengkap, apalagi kajian untuk *park and ride* sudah selesai pada bulan Juni 2018 sebelum obyek sengketa *a quo* diterbitkan, sehingga menurut Majelis Hakim terbitnya obyek sengketa kurang alasan atau pertimbangan yang cukup sehingga bertentangan dengan asas kecermatan dan asas keterbukaan. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Sedangkan asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapat akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam



penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;-----

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

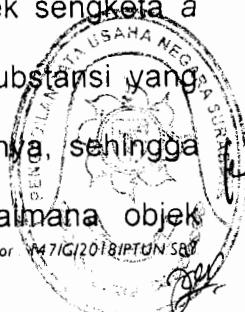
Menimbang, bahwa Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan berbunyi : -----

- (1) Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat : -----
 - a. wewenang; -----
 - b. prosedur; dan/atau -----
 - c. substansi. -----

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

- (1). Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila : -----
 - a. terdapat kesalahan prosedur; atau -----
 - b. terdapat kesalahan substansi -----
- (2). Akibat hukum Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) : -----
 - a. tidak mengikat sejak saat dibatalkan atau tetap sah sampai adanya pembatalan; dan -----
 - b. berakhir setelah ada pembatalan -----

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan hukum di atas, maka tindakan hukum Tergugat dalam penerbitan objek sengketa *a quo* memiliki cacat prosedur dan substansi, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa *a quo* harus dibatalkan karena terbukti cacat prosedur dan atau substansi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya, sehingga akibat hukum keputusan dan atau tindakan Tergugat sebagaimana objek



sengketa *a quo* tidak mengikat dan berakhir, oleh karenanya menurut Majelis Hakim *petitum ke-2* gugatan Penggugat terbukti dan harus dikabulkan; -----

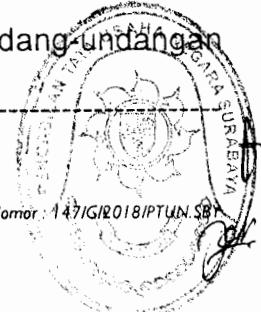
Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* telah dibatalkan, maka *petitum ke-3* gugatan Penggugat yang intinya mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang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

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

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

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

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini; -----



M E N G A D I L I :

DALAM PENUNDAAN :

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa yang dimohonkan Penggugat ;-----
- Memerintahkan Tergugat untuk menunda tindak lanjut pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/ 2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo sampai adanya Penetapan atau Putusan lain yang berkekuatan hukum tetap;-----

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal keputusan obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat yaitu : Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/ 2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan obyek sengketa berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3881/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0051B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/077 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.835.000,- (Dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah); -----



Demikian diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Jum'at tanggal 1 Maret 2019 oleh kami FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ERLY SUHERMANTO, S.H. dan ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana telah diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2019 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh EDY SUYANTO, S.H.,M.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tfz.

Tfz.

1. ERLY SUHERMANTO, S.H

FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H

Tfz.

2. ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H.

Panitera Pengganti,

Tfz.

EDY SUYANTO, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara:-----

- | | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Kepaniteraan | : | Rp. 294.000,- |
| 3. Biaya Pemeriksaan Setempat | : | Rp. 2.500.000,- |
| 4. Redaksi | : | Rp. 5.000,- |
| 5. Meterai | : | Rp. 6.000,- |

J u m l a h : Rp. 2.835.000,-
(Dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)



Catatan :

- Bawa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 147/G/2018/PTUN.SBY. tanggal 13 Maret 2019, belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pihak Tergugat melakukan upaya hukum banding pada tanggal 18 Maret 2019 ;-----
- Bawa salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 147/G/2018/PTUN.SBY. tanggal 13 Maret 2019, diterbitkan atas permohonan secara lisan dari : Sdri. ROBI PUTRI JAYANTI, S.H.,M.H., selaku kuasa hukum pihak Penggugat dan Sdr. BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H., selaku kuasa hukum pihak Tergugat pada hari Kamis, tanggal 02 Mei 2019 ; -----

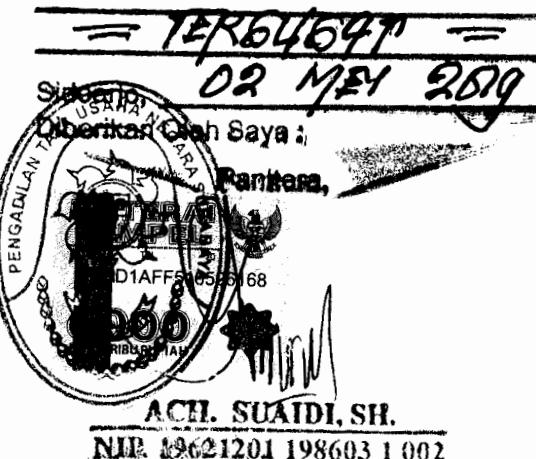
Sidoarjo, 02 Mei 2019

Panitera,

JTR

ACH. SUAIDI, S.H.
NIP. 19621201 198603 1 002

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



Biaya Salinan Putusan / ~~Penetapan~~ :

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1. Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Leges | Rp. 10.000,- |
| 3. 20 Lembar x Rp. 500,- | Rp. 10.000,- |

(Jumlah) Rp. 30.000,-

(ENAM puluh RIBU LIMA RIBU RUPIAH)