



**P U T U S A N**

Nomor 416 /PDT/2020/PT.SBY

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

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

**LAWAN :**

**PT. PERSEBAYA INDONESIA**, berkedudukan di Surabaya, beralamat di  
Jalan Karanggayam Nomor 1 Surabaya, yang  
dalam hal ini diwakili oleh : **H.M. SALEH  
HANIFAH**, tempat lahir di Banjarmasin,  
tanggal 20 Oktober 1957, jenis kelamin laki-  
laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia,  
pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan  
Wonosari Kidul 2/19-A, RT. 002, RW. 003,  
Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan  
Wonokromo, Kota Surabaya Direktur Amatir,  
berdasarkan Akta Pendirian Perseroan

Halaman 1 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24  
tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan  
JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di  
Surabaya serta Akta perubahan terakhir  
Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang  
Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham  
Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang  
dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH,  
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten  
Sidoarjo, selanjutnya disebut **Terbanding  
semula PENGGUGAT** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 416/PDT/2020/PT SBY. tanggal 15 Juli 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan putusan perkara Pengadilan Negeri Surabaya Tanggal 10 Maret 2020, Nomor 947/Pdt.G/2019/PN.Sby..serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 17 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan dicatat dalam register perkara perdata Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby, pada tanggal 24 September 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 2 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **Penggugat, dahulu bernama Persatuan Sepak Bola Surabaya atau disebut dengan PERSEBAYA**, yang menaungi beberapa klub sepak bola di Surabaya, Jawa Timur ;
2. Bahwa seiring dengan perkembangan jaman serta tuntutan peraturan FIFA dan Persatuan Sepak Bola Seluruh Indonesia (PSSI) sebagaimana FIFA Regulations Club Licensing tahun 2004, yang mewajibkan **Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah menjadi badan hukum**, maka **Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah nama menjadi PT. PERSEBAYA INDONESIA**;
3. Bahwa disamping Berbadan Hukum Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai **objek sengketa** ;
4. Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan oleh klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub anggota Persebaya ;
5. Bahwa pada awalnya objek sengketa tersebut hanya berupa tanah lapang saja, kemudian pada **tahun 1973** di atas tanah lapang tersebut

Halaman 3 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.

#### Disclaimer

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



sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama) yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat) ;

Selain itu, pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/ wisma di sebelah Barat gedung/ wisma Persebaya. Pembangunan gedung/ wisma tersebut juga hasil dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus (Penggugat) ;

6. Bahwa walaupun objek sengketa adalah tanah negara bebas yang berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967, namun ternyata pada tahun 1995, secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat. Selanjutnya terhadap permohonan tersebut Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 31 Agustus 1994, No. 225/HP/35/1994, dimana objek sengketa masuk/ menjadi bagian dari bidang tanah dalam sertipikat tersebut ;
7. Bahwa selanjutnya, Tergugat melalui dinas (struktur) di bawahnya yakni Dinas Pengawasan Bangunan Daerah, pada tanggal 14 April



1998 menerbitkan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, dengan menyatakan bahwa pemegang izin (IMB) nya adalah Tergugat, bukan Penggugat ;

8. Bahwa yang lebih parahnya lagi, terhadap **bangunan objek sengketa yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya** (Penggugat), telah dibongkar oleh Tergugat mulai tanggal 2 Juli 2019 ;
9. Bahwa **perbuatan Tergugat berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa** tersebut merupakan perbuatan yang tidak benar serta melanggar hukum, karena :
  - **Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat**, bukan oleh Tergugat;
  - **Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998**, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
  - **Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya**, bukan dibangun oleh Tergugat.
  - **Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat**. Hal tersebut telah secara



jasas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :

*"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"*

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

- Sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 \text{ M}^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

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

yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;

- Sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya





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

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

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

12. Bahwa **oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari**, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat, **sepanjang mengenai objek sengketa didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat, **maka menurut hukum haruslah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari**, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter

Halaman 7 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

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

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

- **Kerugian Materiil :**

**a. Tembok Depan Pintu Masuk :**

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

**b. Tribun Penonton :**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kayu Ulin Perkubik = Rp. 13.000.000,- X 24 Kubik =  
**Rp. 312.000.000,-**

- Kanal U = Rp. 300.000,- X 500 Lembar = **Rp. 150.000.000,-**

**c. Atap Tribun (SENG) :**

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

**d. Bangunan :**

- 2 Kamar Ganti Pemain : 3 Meter X 10 Meter = 30 Meter X  
Rp. 2.500.000,- = **Rp. 75.000.000,-**

- 1 Kamar Ganti Wasit : 2 Meter X 3 Meter = 6 Meter X Rp.  
2.500.000,- = **Rp. 15.000.000,-**

- Kamar Mandi/ Toilet : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp.  
2.500.000,- = **Rp. 10.000.000,-**

- Musholla : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- =  
**Rp. 10.000.000,-**

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

**- Kerugian Immateriil :**

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

Karena kerugian Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi

Halaman 9 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.

**Disclaimer**

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



kepada Tergugat sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** ;

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

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat atau oleh Pihak Lainnya.

17. Bahwa secara nyata Tergugat telah melakukan upaya semena-mena dengan membongkar sebagian Objek Sengketa termaksud dan juga akan mengeluarkan aset-aset Penggugat dari Objek sengketa sebagaimana Surat Tergugat Nomor : 028/2590/436.7.18/2019, tanggal 2 September 2019, Perihal : Pengambilan Aset-Aset PT. Persebaya, Oleh karenanya demi melindungi hak dan kepentingan Penggugat, serta untuk menghindari **kerugian** lebih lanjut yang timbul atas tindakan Tergugat tersebut, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebelum lebih lanjut memeriksa dan memutus pokok perkara, terlebih dahulu memeriksa dan *menjatuhkan putusan Provisi* yaitu :



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

18. Bahwa Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat adalah instansi yang berwenang menerbitkan dan melakukan perubahan/ perbaikan terhadap tanda bukti hak (sertifikat) atas objek sengketa, termasuk memisahkan tanah yang menjadi hak Tergugat dengan objek sengketa yang menjadi hak Penggugat untuk mengajukan permohonan haknya, maka perlu kiranya untuk ditarik sebagai pihak dan diperintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;

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

**DALAM PROVISI :**

Memerintahkan kepada Para Pihak dalam perkara a quo untuk selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini sampai mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak melakukan tindakan apapun terhadap Objek Sengketa termasuk namun tidak terbatas pada menguasai, merobohkan, merubah bentuk bangunan baik sebagian



atau seluruhnya dan juga memindahkan barang-barang bergerak milik Penggugat yang ada di atas objek sengketa ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500$  M<sup>2</sup>(dua puluh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;



yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;

6. Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan rincian sebagai berikut :

**8.1. Kerugian Materiil :**

**a. Tembok Depan Pintu Masuk :**

Tinggi 3 Meter X Panjang 120 Meter = 360 Meter X Rp.

350.000,- = **Rp. 126.000.000,-**

**b. Tribun Penonton :**

• Kayu Ulin Perkubik = Rp. 13.000.000,- X 24 Kubik =  
**Rp.312.000.000,-**

• Kanal U = Rp. 300.000,- X 500 Lembar = **Rp. 150.000.000,-**

**c. Atap Tribun (SENG) :**

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

**d. Bangunan :**



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

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

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

**9.** Menyatakan putusan atas perkara a quo dapat  
dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding  
maupun Kasasi baik yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat atau  
oleh Pihak Lainnya ;

**10.** Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan  
patuh terhadap isi putusan ini ;

**11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya  
perkara yang timbul dalam perkara ini ;**

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





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

**DALAM EKSEPSI :**

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

**2. KOMPETENSI ABSOLUT**

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

a. bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, menyatakan :

Pasal 1 angka 4, menyatakan :

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

Pasal 2 ayat (1), menyatakan :

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

Pasal 11, menyatakan :

Halaman 15 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



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

Pasal 15, menyatakan :

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

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

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



*Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.*

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

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

Pada angka 4 (empat) :

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

Pada angka 6 (enam) :

*"Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin*



*Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

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

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

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

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

Bahwa mencermati uraian surat gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 3 yang pada pokoknya menyatakan :”...Penggugat mempunyai aset berupa **bangunan** diatas tanah yang terletak di Kelurahan tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya...dst berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung /wisma Persebaya baru, yang selanjutnya **dalam gugatan ini disebut sebagai obyek sengketa**. Akan tetapi



dalam uraian surat gugatan yang lain dalam uraian posita angka 4, angka 5 dan angka 6 yang pada pokoknya menyatakan menyinggung **obyek sengketa tersebut berupa tanah** lapang.

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

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

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

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

Hal tersebut jelas terlihat dari posita gugatan Penggugat yaitu :

1. Pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) yang intinya mendalihkan bahwa Penggugat mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dan menguasai tanah dimaksud sejak tahun 1967 ;



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

Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan petitum gugatan :

Pada angka 5 (lima) :

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

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

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

Pada angka 7 (tujuh) :

Halaman 20 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.





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

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

Pada angka 4 (empat) :

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

Pada angka 6 (enam) :

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

Berkaitan dengan petitum tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara



terkait dengan pembatalan sertipikat dan pembatalan Izin Mendirikan Bangunan ;

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

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

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

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

Dalam hal direktur utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga maka

Halaman 22 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



salah satu seorang anggota Direksi Lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, anggota Direksi adalah sebagai berikut :

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

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

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

## **5. GUGATAN DINILAI TELAH KADALUWARSA**



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

Pasal 32 ayat (2), menyatakan :

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".*

Bahwa perlu Yang Mulia Majelis Hakim ketahui Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 2348496.

Sehingga karena Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar



Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal **28 Maret 1995** atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka sudah sepatutnya dan seharusnya apabila gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

6. Bahwa Tergugat mohon agar dalil – dalil yang sudah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam jawaban Pokok Perkara ini ;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih – dalih gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan tertulis kebenarannya oleh Tergugat dalam dalil jawaban ini ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :  
*“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan tidak adanya penggugat, tetapi tergugat terkadang juga harus membuktikan adanya kejadian itu”*
9. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1 ;
10. Bahwa terhadap gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan

Halaman 25 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1 ; Lebih lanjut dapat dijelaskan di sini kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengamanan administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan ;

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

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

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

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

Bahwa Penggugat dalam hal ini mewakili PT. PERSEBAYA INDONESIA yang dibentuk berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.

Halaman 26 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.

#### Disclaimer

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





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

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

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

1. Tuan Haji SALEH ISMAIL MUKADAR sejumlah 275 (dua ratus tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
2. Tuan CHALID BIN ABDUL GAWI GARAMAH sejumlah 125 (seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;



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

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

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

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

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

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

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

**14.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 5 (empat) dan angka 10 (sepuluh) dalam gugatannya yang



intinya menyatakan bahwa pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama), begitu juga pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/wisma di sebelah Barat gedung/wisma Persebaya yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat), sehingga Penggugat adalah :

- a. sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 \text{ M}^2$  (dua puluh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
- b. sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru.

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



terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

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

a. *haruslah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*

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

Bahwa dalih tersebut di atas adalah tidak benar dan hanya sebatas asumsi Penggugat saja karena Penggugat tidak dapat menjelaskan



secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah diperbuat oleh

Tergugat sehingga:

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

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

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap :

- a. Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ; dan
- b. Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998.

maka secara hukum :



- a. penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ; dan
- b. penerbitan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998.

dianggap sah secara prosedur, sah secara substansi dan sah secara kewenangan sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;

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

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

- a. bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem





Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

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

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

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

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih posita gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) dan angka 11 (sebelas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *bahwa perbuatan Tergugat berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.*

- a. bahwa terbukti secara hukum permohonan dimaksud benar adanya dan tidak melawan hukum, mengingat atas permohonan dimaksud



telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

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

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

- b. bahwa sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengaman administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan



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

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

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



Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.

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

Bahwa mencermati tuntutan /petitum Penggugat pada angka 2 yang berisi : *"Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini;"* menunjukkan bahwa petitum tersebut tidak jelas dan tidak tegas dalam hal ini terhadap obyek/barang mana yang dimintakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.

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

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

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

1. Para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-



syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta ;

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

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

20. Bahwa Tergugat, menolak dengan tegas dalih gugatan Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) yang memohon menjatuhkan putusan provisi ;  
Putusan Provisi atau Provisional (Tak Dim) adalah putusan yang diambil segera mendahului putusan akhir tentang pokok perkara, karena adanya alasan-alasan yang mendesak untuk itu. (*Darwan Print, S.H., Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-III, Tahun 2002, hal.202*).



Majelis Hakim harus mempertimbangkan secara seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar.

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

Di sisi yang lain, atas obyek sengketa berupa :

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

Apabila putusan Provisi dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka kerugian yang lebih besar ada pada pihak Tergugat, mengingat Tergugat selaku





pemilik aset tidak dapat memanfaatkan dan memelihara Barang Milik Daerah dimaksud.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan Penggugat tersebut.

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

**DALAM EKSEPSI :**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Maret 2020 Nomor 947/Pdt.G/2019/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA.**

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

Halaman 39 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



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



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

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
8. Menolak petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 981.000,- (sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Relaas Pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti tanggal 20 April 2020, menerangkan, bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 52/Akta.Pdt. Banding/2020/PN.Sby Jo.No. 947/Pdt.G./2019/PN.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Maret 2020 yang menerangkan bahwa Pembanding - semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 947/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 10 Maret 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Penggugat pada tanggal 02 April 2020 dan kepada Turut Terbanding I – semula Turut Tergugat I pada tanggal 02 April 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 97/Akta.Pdt. Banding/2020/PN.Sby jo. No. 947/Pdt.G./2019/PN.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 04 Mei 2020 yang menerangkan bahwa Pembanding II - semula Turut Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri  
Halaman 41 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



Surabaya Nomor 947/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 10 Maret 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Penggugat pada tanggal 28 Mei 2020 dan kepada Pembanding I – semula Tergugat pada tanggal 28 Mei 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 947/Pdt.G/ 2019/PN.Sby., masing - masing tanggal 02 April 2020 dan tanggal 28 Mei 2020 yang ditujukan kepada Pembanding I - semula Tergugat dan Pembanding II – semula Turut Tergugat, dan kepada Terbanding – semula Penggugat , bahwa dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini diterima supaya memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya, yang disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I - semula Tergugat pada tanggal 12 Maret 2020 dan Pembanding II – semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Mei 2020, terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 947/Pdt.G/2019/PN.Sby., tanggal 10 Maret 2020, maka permintaan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding I - semula Tergugat dan Pembanding II – semula Turut Tergugat tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa menjadi alasan Pembanding I -



semula Tergugat dan Pembanding II - semula Turut Tergugat mengajukan banding tersebut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama semua fakta-fakta yang telah tertuang dan dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 209/Pdt.G/2019/PN.Mlg., tanggal 2 April 2020, berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan dalam putusan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena didalam pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan baik dalam Putusan Sela tanggal 9 Maret 2020, maupun Dalam Konpensi, karena pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena adanya pihak yang tidak ikut digugat sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan *verstek*, dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka pemeriksaan substansi gugatan Penggugat (pokok perkara) tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, serta karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo sebagaimana disebutkan dalam amar putusan adalah pertimbangan yang benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa, berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat

Halaman 43 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



Pertama, sehingga oleh karena itu maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo di tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 947/Pdt.G/2019/PN. Sby., tanggal 10 Maret 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding I - semula Tergugat dan Pembanding II – semula Turut Tergugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding I – semula Tergugat dan Pembanding I – semula Turut Tergugat secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan pasal – pasal dalam HIR serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I - semula Tergugat dan Pembanding II – semula Turut Tergugat tersebut ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 947/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 10 Maret 2020 yang dimohon banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I - semula tergugat dan Pembanding II – semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang untuk ditingkat banding sebesar Rp.150.000.00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).





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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **Kamis, tanggal 24 September 2020**, oleh Kami: **A. Fadlol Tamam SH.M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Mutarto, SH.,MHum.** dan **Permadi Widhiyatno, SH.,MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 416/Pdt/2020/PT.SBY tanggal 15 Juli 2020, putusan tersebut telah diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 7 Oktober 2020** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim anggota dan dibantu oleh **Uripno, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

**A. Fadlol Tamam, S.H., M.Hum.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**Mutarto, S.H.M.Hum .**

**Permadi Widhiyatno, S.H.M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Uripno, SH..**

Perincian ongkos perkara :

1. Materai ..... Rp. 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp.134.000,00
- J U M L A H ..... Rp.150.000,00

Halaman 45 Putusan Nomor 416/PDT./2020/PT.SBY.



(Seratus lima puluh ribu Rupiah)

**Disclaimer**

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