



PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
SURABAYA

SALINAN

PUTUSAN

NOMOR 150 / 6 / 2018 / PTUN. SBY.

ANTARA

HENG HOK SOEI / SYINDO SUMBAROMO

PENGUJUT

MELAWAN

WALIKOTA SURABAYA

TENGAH

PUTUSAN

Nomor : 150/G/2018/PTUN.SBY.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

HENG HOK SOEI / SHINDO SUMIDOMO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Zamhuri No. 25-29 Surabaya;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya :

1. DR. SUDIMAN SIDABUKKE, SH. CN. M.Hum.;
2. ASIH MARWAWANI, SH., M.Hum.;
3. RR. TANTI SUPRIATSIH, SH., MH.;
4. BONAR PARULIN SIDABUKKE, SH., LL.M., G.Dip., CLA.;
5. ROBI PUTRI JAYANTI, SH., MH.;
6. ELLIYA FITA SHOFIYANA, SH.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat , beralamat kantor di Jalan Raya Darmo No. 135 B Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

WALIKOTA SURABAYA, Tempat Kedudukan Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya;--

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

- I. 1. YAYUK EKO AGUSTIN W, SH., MH., Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Surabaya;



2. M.T. EKAWATI RAHAYU, SH., MH., Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
3. IRA TURSILOWATI, SH., MH., Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
4. R.M. DARMADI DEWANTO, SH., MH., Kepala Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
5. THEDDY HASIROLAN, SH., Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
6. DINA ANGGRAENI, SH., Kepala Seksi Penanganan Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
7. IGNATIUS HOTLAN H, SH., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
8. LINA INDRIYANI, SH. Kepala Seksi Penyuluhan dan Pengendalian Pada Dinas Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
9. DINA DWIYANTI, SH., M.Kn. Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
10. TEJO SOELISTYO, SE., Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
11. YUDHISTIRA, SH., Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
12. YOHANES FRANKLIN, SH., Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
13. AHMAD RIZAL S, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
14. DJOENEDIE DODIEK S, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
15. VIVID YUNI TRININGSIH, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;



16. BAGUS TIRTA PRAWITA, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
17. MOHAMMAD FAJAR FANANI, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
18. R. ASEP SANNA SUMADILAGA, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
19. RATIH PUSPITORINI, SH., M.Kn., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
20. VITRIA FARISH MAYASARI, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/7399/436.1.2/2018 tanggal 6 Agustus 2018;

- II. 1. SETIJONO BOESONO, SH., MH.;
2. M. SJAMSUL ARIFIN, SH.;
3. WINDIYANTO YUDHO W, SH.;
4. SAIFUL BAHRI, SH.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat yang tergabung dalam Kantor Advokat " SETIJO BOESONO, SH., MH. Associates , Komplek Perkantoran Graha Asri Blok RK 1 Jalan Raya Ngagel 179-183 Surabaya, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/10457/436.1.2/2018 tanggal 5 Oktober 2018;-----

- III. M. TEGUH DARMAWAN, SH., MH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya, Alamat Jalan Sukomanunggal Jaya No. 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:800/10459/436.1.2/2018 tanggal 5 Oktober 2018 dan memberikan Kuasa Substitusi kepada :



1. ARJUNA MEGHANADA W, SH. MH., Kepala Seksi Perdata dan Tata Usaha Negara;
2. IMAM HIDAYAT, SH., Jaksa Pengacara Negara;
3. YUSHAR, SH., Jaksa Pengacara Negara;
4. SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, SH. MH., Jaksa Pengacara Negara;
5. HANAFI RACHMAN, SH.. MH., Jaksa Pengacara Negara;
6. PALUPI SULISTYANINGRUM, SH., MH., Jaksa Pengacara Negara;
7. TEDDY ISADIANSYAH, SH., MH., Jaksa Pengacara Negara;

Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : SK-110/O.5.10/Gs/10/2018 tanggal 12 Oktober 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:150/PEN-MH/2018/PTUN.SBY. tanggal 1 Oktober 2018 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:150/PEN-PPJS/2018/PTUN.SBY. tanggal 1 Oktober 2018 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:150/PEN-PP/2018/PTUN.SBY. tanggal 2 Oktober 2018 Tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:150/PEN-HS/2018/PTUN.SBY. tanggal 23 Oktober 2018 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persidangan;



- Seluruh berkas perkara Nomor:150/G/2018/PTUN.SBY beserta lampiran yang terdapat di dalamnya;
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan;
- Telah mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa, Saksi dan Ahli dari Penggugat dan Tergugat di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

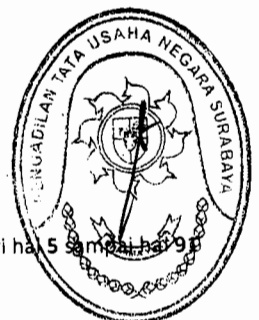
Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 26 September 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2018 register perkara Nomor:150/G/2018/PTUN.SBY., dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 23 Oktober 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

I. OBYEK SENGKETA.

1. Bahwa Objek Sengketa dalam gugatan perkara *a quo* adalah Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

II. KEWENANGAN MENGADILI.

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



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

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

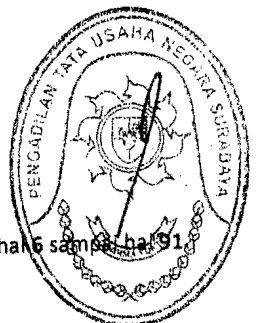
Penetapan Tertulis

Penetapan Tertulis adalah bahwa objek sengketa jelas merupakan penetapan tertulis yang secara redaksional terlihat bentuknya (*in casu* : keputusan). Bahwa di dalam hal ini yang menjadi objek sengketa adalah merupakan Keputusan Walikota Surabaya Nomor: 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Maksud unsur berikut adalah bahwa KTUN tersebut dikeluarkan/diterbitkan oleh seorang pejabat yang adalah merupakan pejabat publik. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara (*in casu* : Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor: 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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, Objek Sengketa menimbulkan hilangnya hak Penggugat untuk memakai atau menggunakan bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010;

Bersifat Konkrit

Unsur berikut memiliki pengertian bahwa objek sengketa jelas berwujud dan tidak abstrak. Jelas bahwa dalam hal ini yang dipersengketakan adalah keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

Individual

Individual adalah bahwa jelas objek sengketa ditujukan berlaku khusus kepada Penggugat sebagai satu-satunya pemegang Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010;

Final

Final adalah bahwa objek 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:188.45/3884/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor:188.45/ 0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo menimbulkan kerugian bagi



Penggugat yang dimana keputusan tersebut membuat hak Peggugat untuk memakai tanah sebagaimana tercatat dalam Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 menjadi hilang;

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka KTUN Objek Sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai KTUN 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 Objek Sengketa tersebut dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 06 Juli 2018 dan diterima oleh Peggugat 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 Peggugat 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 Peggugat untuk mengajukan gugatan Pembatalan KTUN Objek 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:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I/79 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/79 sejak tanggal tersebut;
3. Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut telah berlaku sampai dengan 14 September 2014. Namun demikian, di dalam Objek Sengketa Tergugat memerintahkan Penggugat untuk membayar Retribusi Pemakaian Tanah yang menjadi kewajiban Penggugat sampai dengan KTUN Objek Sengketa tersebut ditetapkan. Adapun Penggugat telah membayar PBB atas Objek Tanah tersebut hingga tahun 2017. Penetapan Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa Tergugat masih mengakui Penggugat sebagai pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) termaksud hingga sekarang;

Bahwasanya, meski Ijin Pemakaian Tanah tersebut telah berakhir pada tanggal 14 September 2014, namun ternyata Tergugat mencabut Objek 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 281 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun Lampiran Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan angka 155 menyebutkan:

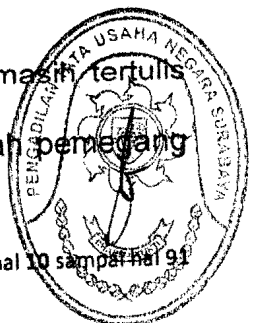
"Pada dasarnya mulai berlakunya Peraturan Perundang-undangan tidak dapat ditentukan lebih awal daripada saat pengundangnya."

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 Objek Tanah sebagaimana tercatat dalam IPT *a quo*;

4. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah tanggal 06 Juli 2018 Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, maka hak Penggugat untuk memakai bidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 1/79 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 Objek 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:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 1/79 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 14103014.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 dari pihak UPTSA ;
3. Bahwa pada tanggal 06 Juli 2018 Tergugat mengeluarkan Objek Sengketa berupa Keputusan Nomor: 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/79 Surabaya atas nama Heng Hok Soer Shind Sumidomo. Adapun dalam Objek Sengketa tersebut Tergugat menuliskan



dasar dikeluarkannya Objek 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* Objek Sengketa pada frasa menimbang butir b);

4. Bahwa faktanya Penggugat bermaksud untuk menjadikan sebidang tanah objek 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 Objek 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 KTUN Objek Sengketa Tergugat juga memerintahkan Penggugat untuk membayar Retribusi Pemakaian Tanah sampai dengan KTUN Objek Sengketa tersebut ditetapkan. Penetapan Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) termaksud 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 objek IPT yang terletak di Jl. HR. Muhammad 120, Jl. Darmo Permai Selatan 01/73-75, Jl. HR. Muhammad 122 dan Jl. Darmo Permai Selatan 01/77, agar bangunan tersebut menjadi bangunan yang kuat dan sempurna ;
9. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* guna pembatalan atas Objek Sengketa dengan dasar bahwa penerbitan Objek Sengketa bertentangan Peraturan Perundang-Undangan;



Bahwa 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.

Bahwa Tergugat menerbitkan Objek 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";

Bahwa dalam Objek Sengketa KTUN 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 Objek Sengketa, Tergugat tidak memperhatikan pengertian "menelantarkan tanah" yang terdapat pada penjelasan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang 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 yang 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 Objek Sengketa KTUN. Dengan demikian, penerbitan Objek Sengketa adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;

Tidak seharusnya Tergugat menerbitkan Objek 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 KTUN Objek Sengketa oleh Tergugat menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat lagi melakukan kegiatan apapun di atas tanah Objek 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



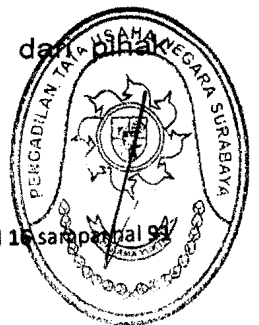
sedikit untuk bidang tanah tersebut dan telah tertib membayar kewajiban Penggugat baik kepada kantor pajak maupun kepada Tergugat. Oleh karena itu, KTUN Objek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah;

10. Bahwa Objek 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 Objek Sengketa mengenai penggunaan bidang tanah tersebut setelah dicabut Izin Pemakaian Tanah, sehingga jelas bahwa Objek Sengketa tersebut diterbitkan dengan dasar kesewenang-wenangan Tergugat yang tidak memperhatikan kerugian-kerugian dari pihak Penggugat;



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

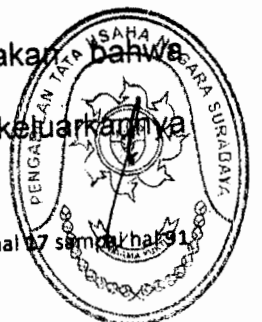
10.2. Asas Motivasi

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;

Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Objek 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.

Bahwa 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.

Bahwa berdasarkan uraian fakta diatas, menandakan bahwa Tergugat tidak mempertimbangkan alasan-alasan dikeluarkannya



Objek Sengketa. Sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat menjalankan hak dan kewajibannya sebagai pemegang IPT;

10.3. Asas Keadilan

Bahwa 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.

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak mempertimbangkan kepentingan-kepentingan yang masuk akal sehingga mengakibatkan dikeluarkannya KTUN Objek Sengketa yang sama sekali tidak bisa dibenarkan;

Bahwa pertimbangan yang dituangkan Tergugat di dalam keputusannya tidak dapat dibuktikan dan tidak didasarkan dengan fakta di lapangan. Bahwa ada alasan-alasan tertentu yang menyebabkan hingga saat ini Penggugat tidak melakukan pembangunan diatas tanah objek 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).



Bahwa 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 Objek 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 Objek Sengketa sangat tidak mencerminkan asas keadilan bagi Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Objek 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;

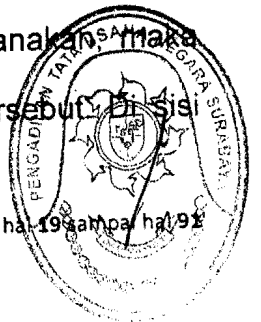
VI. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Bahwa Objek 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 objek tanah tersebut.



lain, Penggugat telah membayarkan PBB hingga Tahun 2017. Apabila penyerahan Objek Tanah tersebut harus dilakukan oleh Penggugat, maka hak Penggugat atas Objek 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 KTUN tidak ditunda, maka Penggugat mengkhawatirkan adanya pemindahan hak pemakaian tanah kepada pihak lain atau digunakan oleh Tergugat untuk mendirikan bangunan atau meletakkan benda-benda diatasnya. Sehingga, apabila oleh pihak lain yang mendapatkan hak pemakaian atas tanah di atas Objek Tanah tersebut, atau oleh Tergugat sendiri didirikan bangunan atau diletakkan benda-benda diatasnya, maka dikhawatirkan apabila Objek Sengketa dibatalkan maka Penggugat harus membongkar atau memindahkan benda di atas Objek Tanah sebelum memanfaatkan atau memakai Objek Tanah tersebut;

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

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

Selanjutnya, Pasal 67 ayat (4) menyebutkan:

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



dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut”;

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

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

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaaan pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang diajukan oleh Penggugat ;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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:188.45/3884/436.7.11/2018 tentang Pencabutan Surat Izin



Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/ 436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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: 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam persidangan menyampaikan Jawabannya tertanggal 06 Nopember 2018, sebagai berikut :

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: 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal: Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/ 0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010, dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No.79 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

Bahwa sebelum dikirimkannya objek sengketa tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 06 Mei 2018



Perihal Peringatan I kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang isinya tidak memperpanjang Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/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 Objecto* sebab penolakan perpanjangan Surat izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 telah ditetapkan sejak diterbitkannya Surat Nomor : 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I kepada Heng Hok Sbei/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 Onvakelijk Verklaark (NO)*;

3. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA)

Bahwa Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor:593/3110/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I, yang substansinya menerangkan bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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 : 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I diterima oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2018.

Berdasarkan hal tersebut, maka setidaknya – tidaknya sejak tanggal 15 Mei 2018

Penggugat telah mengetahui bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah



Nomor:188.45/ 0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya tidak dapat diperpanjang;

Bahwa 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 setidaknya - 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

Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada angka Romawi IV halaman 6-7 yang pada intinya menerangkan:

Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa (Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Hengky Hok



Soei/Shindo Sumidomo) a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

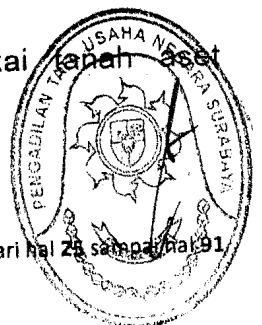
Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dikarenakan:

- a. Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada angka Romawi IV halaman 5 yang pada intinya menerangkan:

Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Objek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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:188.45/0052B/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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor:188.45/0052B /436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk memakai tanah tersebut. Tergugat di Jalan Darmo Permai Selatan I/79 Surabaya;



Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menguasai/ menempati tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No.79 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 Onvakeerijk Verklaark* (NO);

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

Bahwa 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 Objek 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 I/79 tersebut menjadi hilang."

Oleh karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I/79 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.



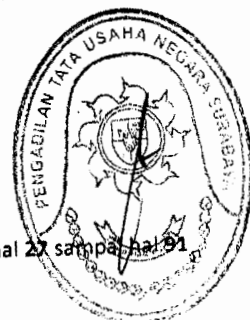
5. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBELLI*)

- a. Bahwa 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 1/79 Surabaya sesuai peruntukkan sebagaimana tercantum dalam SIPT yang telah diterima oleh Penggugat;

Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya kerugian atas diterbitkannya objek sengketa, namun pada nyatanya jelas diatas tanah Jalan Darmo Permai Selatan 1/79 Surabaya Penggugat tidak memanfaatkan sesuai peruntukan sebagaimana tercantum dalam SIPT, sehingga kerugian mana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalilnya tidak diuraikan dan menjadikan kata kerugian menjadi kabur atau tidak jelas;

Bahwa Penggugat seharusnya telah mengetahui dan memahami ketentuan dan peraturan yang telah diberlakukan untuk Pemegang Ijin. Bahwa, oleh karena Penggugat telah menyadari ketentuan mengenai IPT dapat dicabut terutama untuk Kepentingan Umum, maka penerbitan Objek Sengketa yang didalilkan oleh Tergugat tidak dapat dikatakan mengakibatkan kerugian. Lebih lanjut diketahui bahwa kepentingan Umum haruslah dijunjung lebih tinggi dari Kepentingan Pribadi;

Berdasarkan uraian tersebut dengan tidak adanya kerugian yang dapat diuraikan oleh Penggugat, maka dalil Penggugat mengenai Kerugian adalah kabur atau tidak jelas, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet 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. 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 27 Desember 2006 terhadap sebidang tanah yang terletak di jalan Darmo Permai Selatan I/79 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. 188.45/0052B/436.6.18/2010 terhadap sebidang tanah yang terletak di jalan Darmo Permai Selatan I/79 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 obscur 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 Onvakelijk Verklaark (NO)*;

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



Sengketa a quo telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mana?

Dengan demikian nampak uraian dalil gugatan Penggugat kabur atau obscur 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 Onvakelijk Verklaark (NO)*

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang Tergugat sampaikan dalam bagian eksepsi dianggap terulang/termuat kembali pada bagian pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa, Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Persidangan;
3. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya seluas 250 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. 79 Surabaya kepada Tergugat, dengan riwayat kronologis penerbitan Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut :
 - a. Nomor:188.45/2624P/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:188.45/1080B/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:188.45/0052B/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. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat di halaman 7 angka 1 dan halaman 8 angka 3, maka Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa pada saat proses balik nama Izin Pemakaian Tanah dari Helen Soewigwo kepada Penggugat di tahun 2009 Penggugat melampirkan Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2009 yang menjadi syarat untuk dapat diterbitkannya izin tersebut;

Bahwa 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No.79 Surabaya sejak dibuatnya akta Jual Beli dan Izin dialihkan atas nama Penggugat;

Faktanya, Penggugat tidak memanfaatkan tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya selama periode izin yaitu sejak tanggal 14 September 2009 s.d. 14 September 2014, bahkan hingga Tergugat menerbitkan objek 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 : 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal:Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan objek



tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo. Namun faktanya Penggugat tidak mengakui kesalahannya melainkan menggugat Tergugat atas penerbitan objek sengketa yang didalilkan Penggugat. Hal tersebut merupakan fakta bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya didasari atas itikad tidak baik; Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat disebabkan objek 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.79 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 berakhir. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak serius untuk memanfaatkan tanah aset 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 dan Jl. Darmo Permai Selatan I No. 73 – 75 memiliki ketidaksamaan sehingga perlakuan terhadap pelayanan SKRK persil tersebut berbeda. Faktanya adalah pengajuan SKRK untuk Jalan Darmo Permai Selatan I No. 73 – 75 adalah satu kesatuan dengan persil Jl. HR Muhammad 120 Surabaya sedangkan untuk Jalan Darmo Permai



Selatan I No. 79 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No.73-75 Surabaya dan Jalan HR Muhammad 120. Berdasarkan data yang ada di Pemerintah Kota Surabaya, SKRK dan IMB yang berada di Jalan -HR Muhammad 120 Surabaya dan Jalan Darmo Permai Selatan I No. 73-75 adalah satu kesatuan tersendiri, dan tidak ada hubungannya dengan persil yang berada di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya. Bahwa tidak pernah ada permohonan IMB atas persil Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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;



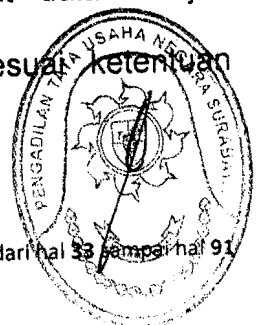
Berdasarkan hal tersebut, sudah benar secara hukum tindakan Penggugat untuk mencabut Izin Pemakaian Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya sebagaimana Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018. Oleh karena alasan Pencabutan tersebut sudah tepat dan berdasarkan fakta – fakta yang ada, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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 : 188.45/0052B/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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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;

7. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat di halaman 9 angka 7 gugatannya disebabkan apa yang disebutkan Tergugat dalam objek 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:

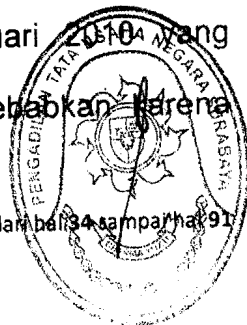
(1) Dalam hal IPT telah dicabut dan bekas pemegang IPT masih mempunyai utang retribusi, maka bekas pemegang IPT wajib untuk memenuhinya.

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, maka apa yang disebutkan di dalam objek 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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.

8. 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 : 188.45/0052B/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 pembangunan *Park and Ride* di Kawasan Surabaya Barat;

Bahwa penerbitan keputusan Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah di Jl. Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya, terlebih dahulu didahului dengan menerbitkan peringatan kepada Penggugat, yaitu :

- a. Surat Nomor : 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018 Perihal Peringatan I;
- b. Surat Nomor : 593/3416/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal Peringatan II;
- c. Surat Nomor : 593/3623/436.7.11/2018 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;

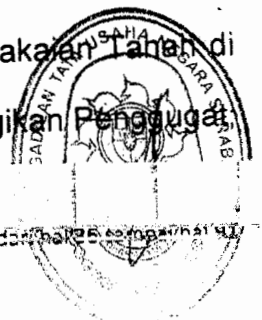
Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan IMB, sehingga dalih Penggugat di halaman 11 alinea 2 yang menyatakan Penggugat sedang dalam proses permohonan IMB adalah tidak benar adanya. Bahwa tidak ada permohonan IMB yang terdaftar di Pemerintah Kota atas lokasi Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya. Dalih tersebut adalah dalih yang tidak benar. Bahwa tidak ada bangunan milik Penggugat yang berdiri di lokasi tanah asse Tergugat di



Jalan 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 objek 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 aset Pemerintah Kota Surabaya sesuai jangka waktu yang diberikan. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016, Izin dapat dicabut apabila tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan Izinnya ditelantarkan oleh Pemegang Izin atau tanahnya dibutuhkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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;

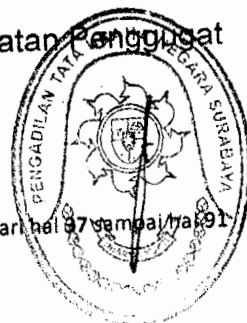
9. Bahwa Tergugat keberatan dan tidak sependapat dengan dalih Penggugat di halaman 12 angka 10 yang menyatakan bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo, bertentangan dengan:

a. Asas Kecermatan (*Carefulness*).

Bahwa Tergugat telah menguraikan kelalaian Penggugat atas kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya dan Penggugat telah sangat jelas bersurat hitam diatas putih menyatakan dalam Surat Pernyataannya tertanggal 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;

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

Bahwa sebagaimana telah terurai tersebut diatas, menunjukkan bahwa Penggugat yang tidak cermat dalam memahami kewajibannya sebagai Pemegang Hak Izin Pemakaian Tanah, sehingga dalil gugatan Penggugat



pada poin tersebut adalah mengada-ada dan sudah selayaknya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pemutus Perkara ini.

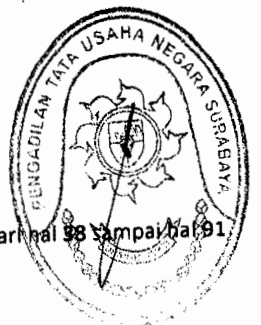
b. Asas Motivasi untuk Setiap Keputusan.

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 objek 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. 79 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 Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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. 79 Surabaya adalah kepentingan umum fasilitas *Park and Ride*. Dalam hal ini telah jelas peruntukkan dan kegiatan yang akan diselenggarakan, sehingga objek sengketa yang didalilkan Penggugat diterbitkan berdasarkan alasan atau motivasi yang Benar.

c. Asas Keadilan

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa didasarkan pada aturan yang berlaku yakni Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Bahwa penerbitan obyek sengketa terjadi karena adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pemegang Izin yang secara sengaja selama 4 tahun sejak tahun 2010 sampai dengan 2014 tidak memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya di Jl Darmo Permai Selatan I No. 79 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 objek sengketa. Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



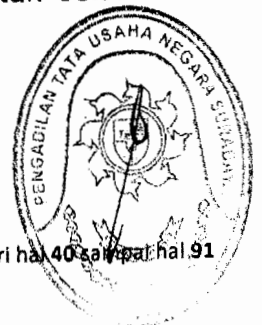
10. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat di halaman 15 angka romawi VI

~~gugat yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;~~
~~gugat yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;~~
~~gugat yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;~~
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. 79 Surabaya, mengingat Surat Izin Pemakaian Nomor:188.45/0052B/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:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Perihal:Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor:88.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan Obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 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;

11. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



12. 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 setidaknya 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 (*obscur libelli*);
- Menyatakan menolak gugatan penggugat atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara sengketa ini;

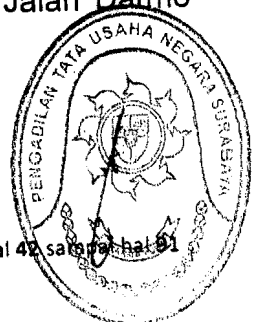
atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadilnya (*ex aequo et bono*).



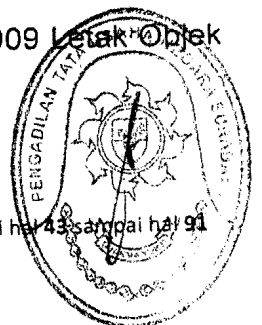
Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat dalam persidangan menyampaikan Replik tertanggal 13 Nopember 2018 dan atas Replik dari Penggugat, Tergugat dalam persidangan menyampaikan Dupliknya tertanggal 21 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P- 1 sampai dengan P- 18 berupa fotokopi surat-surat yang dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P- 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052/436.6.18/2010 Tanggal 15 Januari 2010 Dengan Objek Tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya Atas Nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO;
2. Bukti P- 2 : Fotokopi sesuai dengan salinannya Akta Pengoperan Hak Atas Ijin Pemakaian Tanah Nomor 52 tanggal 15 Juli 2009 dibuat dihadapan Rusdi Muljono, SH., Notaris di Surabaya;
3. Bukti P- 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Shindo Sumidomo;
4. Bukti P- 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 letak tanah jalan Darmo Permai Selatan 01/079 atas nama Heng Hok Soei ;
5. Bukti P- 5a : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Bukti Pembayaran No. Bukti 661/ST/UPTS-T/06/2009 tanggal 11 Juni 2009 atas nama Helen Soewignyo alamat Jalan Darmo Selatan 01/079 Surabaya;



- Bukti P- 5b : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Bukti Pembayaran No. Bukti 10323/ST/UPTS-T/09/2009 tanggal 14 September 2009 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo alamat Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya;
- Bukti P- 5c : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Bukti Pembayaran No. Bukti 32133/ST/TBP-T/2010 tanggal 20 September 2010 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo Lokasi Persil Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya;
- Bukti P- 5d : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Bukti Pembayaran No. Bukti 50237/ST/TBP-T/2011 tanggal 12 Desember 2011 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo Lokasi Persil Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya;
- Bukti P- 5e : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Bukti Pembayaran No. Bukti 4211/ST/TBP-T/2013 tanggal 21 Januari 2013 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo Lokasi Persil Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya (ID Persil 40850);
6. Bukti P- 6 : Fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA 141030-14/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 30 Oktober 2014 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo persil Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya;
7. Bukti P- 7 : Fotokopi Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA 141030-14/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014 tanggal 05 Desember 2014 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo persil Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya;
8. Bukti P- 8a1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2009 Letak Objek



Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.a2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 an. Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.b1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2010 Letak Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.b2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 an. Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.c1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2011 Letak Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.c 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 an. Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.d1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2012 Letak Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.d2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 an. Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.e1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak



Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2013 Letak Objek
Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama
Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.e2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran
(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 an. Endang
Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.f1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2014 Letak Objek
Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama
Endang Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.f2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran
(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 an. Endang
Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.g1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 Letak
Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas
nama Endang Sulistyaningsih;

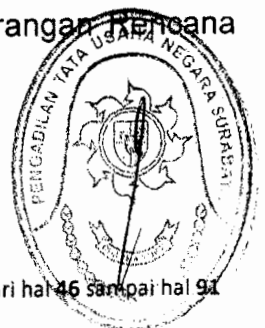
Bukti P- 8.g2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran
(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 an. Endang
Sulistyaningsih;

Bukti P- 8.h1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2016 Letak Objek
Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama
Endang Sulistyaningsih;

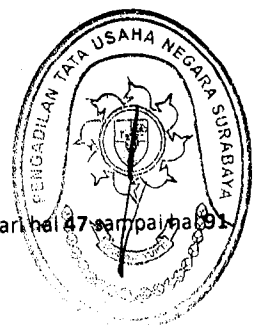
Bukti P- 8.h2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran
(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 an. Endang
Sulistyaningsih;



- Bukti P- 8.i1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 Letak Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;
- Bukti P- 8.i2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 an. Endang Sulistyaningsih;
- Bukti P- 8.j1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 Letak Objek Jalan Darmo Permai Selatan I / 77-79 Surabaya atas nama Endang Sulistyaningsih;
- Bukti P- 8.j2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 an. Endang Sulistyaningsih;
9. Bukti P- 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima tanggal 4 Juni 2018 perihal Keberatan atas Surat Peringatan I (tembusan);
10. Bukti P- 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya Nomor 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 perihal Jawaban;
11. Bukti P- 11 a : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA 141030-14.2/Ijin SKRK/UPTSK-T/2018 tanggal 08 Oktober 2018 an. Pemohon Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;
- Bukti P- 11 b : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo Perihal Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota dan/atau Izin mendirikan Bangunan;



- Bukti P- 11 c : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Rumah Tinggal dari Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo tanggal 8 Oktober 2018;
12. Bukti P- 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Sekretaris atas nama Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya Nomor 650/6536.Tmr.436.7.17/2018 tanggal 15 Oktober 2018 hal. Pemberitahuan;
13. Bukti P- 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keterangan Rencana Kota Nomor 644.4/17/436.5.2/2007 tanggal 13 Pebruari 2007 lokasi persil Jl. HR. Muhamad No. 120 dan Darmo Permai Selatan I No. 73-75 atas nama pemohon Shindo Sumidomo;
14. Bukti P- 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Tata Kota Dan Pemukiman Kota Surabaya Nomor 188/1565.91/436/ 5/2/2008 tanggal 13 Mei 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo ;
15. Bukti P- 15 : Fotokopi Surat Sekretaris atas nama Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 650/11594/436.6.2/2014 tanggal 12 Desember 2014 kepada Kepala UPTSA;
16. Bukti P- 16 : Print out Foto Jalan darmo Permai Selatan I/32 Surabaya;
17. Bukti P- 17 : Fotokopi Undang-Undang 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 Pemakaian Tanah;



Menimbang, bahwa selain Penggugat mengajukan bukti surat, Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang Saksi fakta dan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi MOCH. SU'UD.

Pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut :

- 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/79 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/79 Surabaya ;
- Bahwa bila masuk ke lokasi tanah tersebut harus seijin saksi yang mana saksi harus tahu maksud dan tujuannya ;
- 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 membersihkan 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 kondiisi 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 seijin Penggugat saksi menempati di depan lokasi tanah Jl. Darmo Permai Selatan 1/79 untuk usaha tambal ban sekaligus menjaga dan membersihkan tanah tersebut dengan memotong rumputnya serta ikut memasang pagar sengketa 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 ;

2. Saksi Hj. ASRI KRISNOWATI

Pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa 30 tahun yang lalu Saksi sudah kenal dengan Penggugat karena Saksi guru tenis dan biro jasa dalam pengurusan surat-surat antara lain dalam pengurusan SKRK, IMB dll ;
- Bahwa Saksi tahu tanah Penggugat yang di Jalan HR. Muhamad;
- Bahwa Tahun 2014 Saksi diminta tolong dalam pengurusan SKRK sekaligus IMB di UPTSA atas tanah Penggugat untuk Izin Pemakaian Tanah (IPT) No. 77. 78 dan 79;
- Bahwa pada saat mengurus SKRK masa berlaku IPTnya sudah berakhir yang mana dalam pengurusan SKRK saksi sekaligus 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 (diperlihatkan kepada saksi) 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 ;
- Bahwa pada saat pengajuan SKRK saksi mengetahui IPTnya sudah habis;
- Bahwa SKRK atas IPT Penggugat tidak terbit;



- Bahwa alasan tidak terbitnya SKRK Penggugat No. 77, 78 dan 79 karena peruntukan tanah tersebut diperuntukkan untuk pemukiman/rumah tinggal tidak boleh diajukan untuk kantor atau bisnis;
- Bahwa dari 5 (lima) IPT yang dimohonkan IMB oleh Penggugat hanya 2 (dua) IPT Penggugat yang menghadap ke Jalan HR. Muhammad yang diterbitkan IMB untuk bangunan perkantoran 9 lantai sedang 3 (tiga) IPT tidak terbit IMBnya;
- Bahwa waktu mengajukan SKRK untuk 5 (lima) IPT diajukan sendiri-sendiri, tidak jadi satu;
- Bahwa Tahun 2016 waktu mengajukan SKRK atas IPT Penggugat yang No. 79 IPTnya sudah berakhir Tahun 2014 tetapi masih dibolehen untuk diperpanjang jika ada SKRK nya;
- Bahwa untuk mengajukan permohonan SKRK didaftarkan di Kantor Pelayanan Terpadu Satu Atap (PTSA);
- Bahwa ditolaknya permohonan SKRK Penggugat tidak dijawab secara tertulis tetapi melalui SMS;
- Bahwa IPT No. 79 tidak ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pencabutan atas IPT Penggugat;

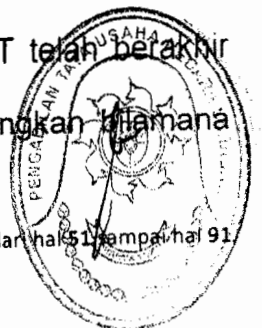
Keterangan Ahli PROF. DR. TATIK SRI DJAMIATI, SH. MS.,

Pada pokoknya Ahli memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 mengatur tentang Izin Pemakaian Tanah;
- Bahwa 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 ;



- Bahwa jangka waktu IPT telah habis tidak bisa dikatakan bahwa IPT tersebut masih berlaku karena sudah tidak ada hubungan hukum lagi ;
- Bahwa terhadap IPT yang telah habis masa berlakunya tidak perlu adanya suatu surat peringatan ;
- Bahwa yang berhak mendapatkan IPT adalah masyarakat serta Badan Hukum Perdata ;
- Bahwa sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 SKRK adalah suatu syarat dalam pengajuan IMB ;
- Bahwa 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 ;
- Bahwa syarat untuk membangun bagi pemegang IPT harus mempunyai IMB;
- Bahwa yang dimaksud untuk fasilitas umum adalah merupakan sarana maupun prasarana yang dipergunakan oleh masyarakat sehari-hari untuk kepentingan umum ;
- Bahwa makna dari peruntukan perumahan/pemukiman maupun perkantoran dalam kaitannya penerbitan IPT adalah "IPT diberikan dan peruntukannya sesuai dengan apa yang ada dan termuat dalam IPT dimaksud, yang mana untuk dibangun, perumahan/pemukiman ataupun perkantoran";
- Bahwa 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) ;

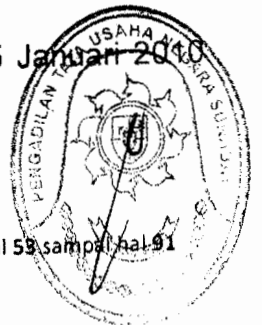
- Bahwa pelanggaran terhadap Keputusan Tata Usaha Negara berupa IPT yang belum berakhir dan terbit pencabutan IPT beserta surat peringatan sebenarnya tidak perlu adanya surat peringatan tetapi berupa surat pemberitahuan ;
- Bahwa penerbitan IPT telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, tentang Izin Pemakaian Tanah yang merupakan perbuatan hukum sepihak ;
- Bahwa 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 ;
- Bahwa 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 sanksi administrasi yang mendasari ;
- Bahwa terhadap IPT yang telah berakhir masa berlakunya bisa diperpanjang dengan mengajukan permohonan baru ;
- Bahwa dalam hukum administrasi, sebuah tanggapan 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 ;
- Bahwa 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 mempertahankan dalil-dalil jawabannya, Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T- 1 sampai dengan 7



fotokopi surat-surat yang dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

1. Bukti T- 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Tanah Jangka Menengah Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Kelurahan Prada Kali Kendal Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya ;
2. Bukti T- 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Helen Soewigyo perihal Permohonan Persetujuan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah/Bangunan Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Kelurahan Prada Kali Kendal Kecamatan Dukuh Pakis;
3. Bukti T- 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Shindo Sumidomo 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 dengan aslinya Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya tanggal 15 Juli 2009 Nomor : 393/380/436.6.18/2009 Perihal Persetujuan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah;
6. Bukti T- 6 : Fotokopi sesuai dengan Salinannya Akta Pengoperan Hak Atas Ijin Pemakaian Tanah Nomor 52 tanggal 15 Juli 2009 dibuat dihadapan Rusdi Muljono, SH . Notaris di Surabaya;
7. Bukti T- 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo tanggal 05 Agustus 2009 Perihal Permohonan Balik Nama/Pembaharuan Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya;
8. Bukti T- 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor :188.45/00528/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010



, Letak Tanah Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya
atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

9. Bukti T- 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas
Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya atas nama
Walikota Nomor 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 9 Mei 2018
perihal Peringatan I (ke -1);
10. Bukti T- 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas
Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya atas nama
Walikota Nomor 593/3416/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018
perihal Peringatan II(ke -2);
11. Bukti T- 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas
Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya atas nama
Walikota Nomor 593/3623/436.7.11/2018 tanggal 08 Juni
2018 perihal Peringatan III(ke -3);
12. Bukti T- 12 : Fotokopi sesuai aslinya Keputusan Walikota Surabaya Nomor
188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 Tentang
Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor
188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 Dengan
Objek Tanah Di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079
Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;
13. Bukti T- 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Akhir Studi
Kelayakan Gedung Parkir di Jalan HR. Muhammad Surabaya;
14. Bukti T- 14 : Fotokopi Surat Kuasa tanggal 24 Oktober 2014 dari Heng Hok
Soei/Shindo Sumidomo kepada Asri Krisnowati;
15. Bukti T- 15 : Fotokopi Nomor 30 Oktober 2014 Nomor 141030-14 Perihal
Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) atas
nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;



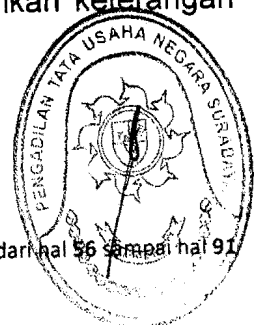
16. Bukti T- 16 : Fotokopi Verifikasi Permohonan tanggal 30 Oktober 2014;
17. Bukti T- 17 : Fotokopi Formulir Permohonan SKRK-IMB Rumah Tinggal Sederhana (luas bangunan 500 M2 maksimal 2 lantai) atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;
18. Bukti T- 18 : Fotokopi Surat Pernyataan Rumah Tinggal tanggal 08 Oktober 2013 atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;
19. Bukti T- 19 : Fotokopi Surat Sekretaris an. Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Tanggal 10 Oktober 2018 Nomor : 650/17965/436.7.5/2018 Hal. Pengembalian Berkas Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya;
20. Bukti T- 20 : Fotokopi Surat Sekretaris an. Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Tanggal 10 Oktober 2018 Nomor : 650/17965/436.7.5/2018 Hal. Pengembalian Berkas Jalan Darmo Permai Selatan I No. 79 Surabaya;
21. Bukti T- 21 : Fotokopi Surat Sekretaris atas nama Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu tanggal 15 Oktober 2018 Nomor : 650/6536.Tmr/436.7.17/2018 Hal. Pemberitahuan;
22. Bukti T- 22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan dari Ivan Hamedha tanggal 01 September 2009 untuk mengurus SKRK;-
23. Bukti T- 23 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan tanah atas nama Walikota Surabaya Tanah Nomor : 593/3887/436.7.11/2018 tanggal 06 Juli 2018 perihal : Jawaban;
24. Bukti T- 24 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Sekretaris



atas nama Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 640/197/436.6.2/2009, tanggal 11 September 2009;

25. Bukti T- 25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya 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 Tentang Pencabutan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kota Surabaya Nomor 188.45/804-91/402.5.09/1990 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Jalan Darmo Permai Selatan I Nomor 77 Dan Jalan Darmo Permai Selatan I Nomor 79 Surabaya;
26. Bukti T- 26 : Fotokopi surat dari Shindo Sumidomo/Heng Hok Soei tanggal 04 Juni 2018 perihal : Surat Keberatan atas Surat Peringatan I (ke -I);
27. Bukti T- 27 : Fotokopi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah;
28. Bukti T- 28 : Fotokopi Peraturan daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tentang Bangunan;
29. Bukti T- 29 : Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya Nomor 188.45/3136/436.7.11/2017 Tentang Penetapan Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pemakaian Tanah Kota Surabaya;

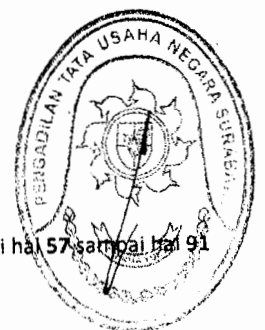
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Tergugat juga menghadirkan 4 (empat) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah/Janji, sebagai berikut :



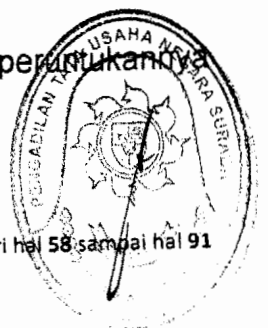
1. Saksi IR. ACHMAD EK/ MARDIJANTO.

Pada pokoknya saksi menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa jabatan Saksi sebagai Kepala Bidang Pendataan dan Pemanfaatan pada Kantor Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah di Jalan Darmo Permai masuk daftar aset Pemerintah Kota Surabaya;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah Penggugat jangka menengah selama 5 Tahun diterbitkan Tahun 2010 tetapi masa berlakunya mulai Tahun 2009-2014;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah pertama kali diterbitkan Tahun 1990 atas nama Endang, beralih kepada Ellen Suwigyo Tahun 2006 dan beralih kepada Shindo Sumidomo Tahun 2009;
- Bahwa setelah Ijin Pemakaian Tanah berakhir Tahun 2014 Penggugat belum mengurus ijin perpanjangannya;
- Bahwa syarat mengajukan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah dengan mengisi blanko dan ada SKRK;
- Bahwa yang menerbitkan SKRK adalah Dinas Cipta Karya;
- Permohonan SKRK ditolak karena Ijin Pemakaian Tanah Penggugat sudah habis masa berlakunya;
- Bahwa syarat permohonan Ijin Pemakaian Tanah mengisi blanko, ada SKRK dan membuat surat pernyataan membangun, jika perpanjangan melengkapi SKRK sementara;
- Bahwa untuk rencana *park & ride* pada Tahun 2015 telah diadakan rapat koordinasi bahwa Lokasi Jalan HR. Muhamad tidak bisa diperpanjang termasuk ada beberapa lokasi ditempat lain yang Ijin Pemakaian Tanahnya masih berlaku juga dicabut ijinnya;



- Bahwa untuk dapat memperpanjang Ijin Pemakaian Tanah harus ada SKRK tetapi untuk perpanjangan kalau tidak ada perubahan peruntukan dapat digunakan SKRK yang lama;
- Bahwa gambar/peta lokasi dalam Ijin Pemakaian Tanah diperoleh dari Dinas Cipta Karya;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah Jalan Darmo Permai selatan diperuntukan untuk perumahan;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat mempunyai 5 (lima) Ijin Pemakaian Tanah dalam satu lokasi;
- Bahwa yang di Jalan HR. Muhamad sudah terbit IMB nya tetapi Penggugat minta 5 (lima) Ijin untuk dijadikan satu;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang sudah berakhir masa berlakunya dapat diajukan pembayaran dengan membayar sanksi denda;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah Penggugat sudah dicabut dan sebelumnya telah diberi peringatan sebanyak 3 kali;
- Bahwa atas pencabutan ijin tersebut, Penggugat mengajukan keberatan dan keberatan Penggugat sudah dijawab oleh Tergugat;
- Bahwa alasan pencabutan Ijin Pemakaian Tanah Penggugat ada 2 alasan pencabutan :
 1. Adanya pelanggaran Perda karena Penggugat tidak membangun;
 2. Akan digunakan oleh Pemerintah Kota untuk kepentingan umum moda transportasi/ *park & ride*;
- Bahwa Saksi pernah meninjau dilapangan dan faktanya tanah masih kosong/belum dibangun;
- Bahwa di Jalan HR. Muhamad belum dibangun koridor dan untuk di Jalan Mayjend. Sungkono sudah dibuat koridornya;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah Penggugat dalam ijinnya peruntukannya untuk fasilitas umum;



- Bahwa ada rapat koordinasi yang dilakukan oleh Bapeko dan ada dari akademisi untuk peruntukan tanah tersebut dan mengenai luasannya tanah yang dibutuhkan Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang membuat perencanaan adalah Dinas Cipta Karya;

2. Saksi NURHADI.

Pada pokoknya saksi menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa adalah Staf Kelurahan Prada Kali Kendal;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pendataan tanah;
- Bahwa saksi tahu disebelah Giant tidak ada bangunan;
- Bahwa setiap jam sibuk Jalan HR. Muhamad macet;
- Bahwa dilokasi tanah tersebut yang menghadap Jl. HR. Mohammad ada kegiatan tambal ban dari pagi hingga sore ;
- Bahwa lokasi fisik tanah objek sengketa dikelilingi pagar seng dan tidak berpondasi ;

3. Saksi REINHARD OLIVER.

Pada pokoknya saksi menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai Kepala Bidang Pemetaan Dan Tata Ruang pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya;
- Bahwa SKRK sebagai pedoman dan syarat untuk memperoleh IMB;
- Bahwa diatas tanah Penggugat belum diterbitkan SKRK;
- Bahwa Saksi tahu Jalan HR. Muhamad peruntukan tanahnya untuk perkantoran sedangkan Ijin Permakaian Tanah Jalan Darmo Permai Selatan peruntukan pemukiman;
- Bahwa peruntukan dapat berubah dengan melihat RTRW misalnya perumahan menjadi tempat usaha;

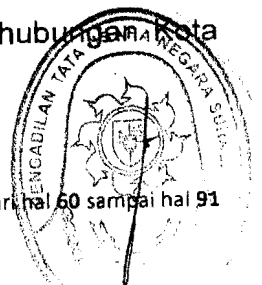


- Bahwa 5 tahun sekali ada evaluasi RTRW kecuali dalam keadaan mendesak;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perubahan dan perbedaan RTRW yang dulu dengan RTRW yang baru karena dulu ditangani oleh Bapeko;
- Bahwa Saksi tidak tahu gambar peta dalam Ijin Pemakaian Tanah karena saksi hanya up date dari peruntukannya saja;
- Bahwa Dinas Cipta Karya hanya membuat IMB berdasarkan permintaan;
- Bahwa RTRW dibuat Tahun 2014 yang dibuat secara menyeluruh;
- Bahwa Penggugat hanya satu kali mengajukan SKRK untuk Ijin Pemakaian Tanah perpanjangan;
- Bahwa SKRK tidak ada masa berlakunya;
- Bahwa syarat untuk mengajukan IMB yaitu : membuat surat permohonan, ada alas hak/IPT dan SKRK;
- Bahwa oleh karena jangka waktu IPT telah habis masa berlakunya maka pengajuan SKRK tidak bisa di setujui ;
- Bahwa ada kekurangan suatu syarat dalam pengajuan SKRK, permohonan dikembalikan dengan memberitahukan melalui SMS kepada pemohon dan diminta untuk melengkapinya ;
- Bahwa bukti P-6, P-7 merupakan Tanda Terima Jadwal Pengukuran ijin SKRK atas nama HENG HOK SOEI/SHINDO SUMIDOMO atas persil Jl. Darmo Permai Selatan I/79, Surabaya ;

4. Saksi IR. MUDJI IRMAWAN ARKANI

Pada pokoknya Saksi menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Dosen Fakultas Teknik Sipil ITS Surabaya;
- Bahwa Saksi sering berkerjasama dengan Pemerintah Kota Surabaya;
- Bahwa Saksi tahu mengenai *park & ride*, telah dilakukan penelitian dan kajian mengenai *park & ride* atas permintaan Dinas Perhubungan Kota



Surabaya yang melibatkan Saksi yaitu Saksi diminta melakukan kajian pemilihan lokasi transportasi Kota dari bundaran satelit sampai patung kuda;

- Bahwa ada Tim Peneliti dimana Saksi sebagai Ketua Tim dan ada beberapa ahli;
- Bahwa Kajian dilakukan mulai bulan April – Juni 2018;
- Bahwa kebutuhan LRT di Jalan HR. Muhamad dibutuhkan 1 dari 3 lokasi *park & ride* dan seberang jalannya;
- Bahwa luasan yang dibutuhkan *park & ride* 2000 M² – 3000 M²;
- Bahwa Saksi pernah melihat lokasi di sebelah timur Giant dan luasannya cukup;
- Bahwa dari hasil kajian tidak ditentukan lokasinya tetapi lahan yang dibutuhkan tidak jauh dari putaran;
- Bahwa untuk stasiun kecil dibuat 2 – 3 lantai;
- 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 pembangunan 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



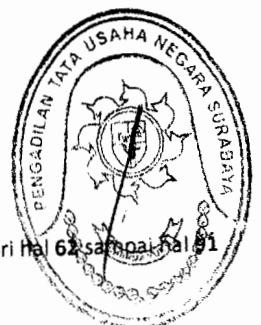
adalah Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dan kemudahan dalam segala segi, meskipun lahan yang ditentukan tersebut ada bangunannya ;

- Bahwa yang menjadi pertimbangan utama *park & ride* adalah melihat *traffic light* dan akses putaran;
- Bahwa dalam menentukan lokasi tidak melihat tanah kosong yang penting ketersediaan lahan tetapi ada beberapa titik sudah ada bangunannya;
- Bahwa dari laporan Saksi yang dibutuhkan lahan seluas 1200 M2 dengan melihat data sekunder yang diberikan oleh Dinas Perhubungan Kota Surabaya;
- Bahwa tahu tanah itu tanah ijo yaitu diberitahu oleh Dinas Perhubungan Kota Surabaya;
- Bahwa kalau ternyata luasan lahan lebih dari yang dibutuhkan ada pembetulan luasan dari Dinas Perhubungan Kota Surabaya;

Keterangan Ahli Dr. EMANUEL SUDJATMOKO, SH., MS.

Pada pokoknya Ahli menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ijin adalah suatu persetujuan dari pejabat yang berwenang kepada seseorang atau badan hukum dengan tujuan untuk melakukan perbuatan tertentu;
- Bahwa unsur makna ijin adalah kewenangan pejabat yang menerbitkan ijin dimana ada kewajiban serta larangan bagi si pemegang izin tersebut;
- Bahwa syarat berakhirnya ijin yaitu terkait jangka waktu, jangka waktu tersebut ada yang berlaku sekali serta terus menerus sebagaimana pemberian izin untuk usaha;
- Bahwa ijin dicabut karena diperlukan untuk Negara/ Kepentingan Umum atau karena penerapan sanksi;

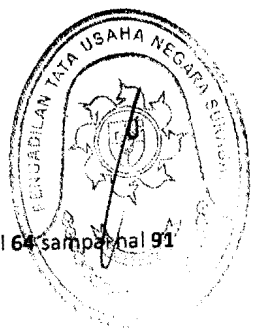


- Bahwa pemberian ijin yang jangka waktunya habis maka izin tersebut telah berakhir, sedangkan kalau pemberian Ijin Sekali (*einmalig*) adalah Pemberian ijin diberikan dalam hal suatu pekerjaan yang mana pekerjaan tersebut selesai maka pemberian ijin tersebut telah berakhir/selesai, selanjutnya kalau Ijin Tetap maka ijin tersebut masih berlaku terus yang biasanya diberikan untuk ijin usaha dan perindustrian;
- Bahwa yang dimaksud Ijin Pemakaian Tanah yaitu Ijin untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan perijinan berdasarkan kewenangan dari pemberi ijin secara teknis diatur dan barang tersebut merupakan milik daerah dan dalam pemberian ijin diatur dalam :
 1. Undang-Undang RI No. 1 tahun 2014 Tentang Perbendaharaan Negara Jo. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 tahun 2016 Tentang Pedoman Penyusunan Pengendalian dan Evaluasi Rencana Kerja Daerah, yang mana daerah mempunyai aset yang bisa dimanfaatkan atau disewakan;
 2. Hukum Pertanahan dimana pemberian ijin HGB dan HPL dimana Pemerintah Daerah mempunyai hak-hak atas tanah yang didasarkan pada Hak Pengelolaan yang berdasarkan pada perjanjian keperdataan dan pemilik ijin menyetujui atas kepemilikan HGB diatas HPL tersebut;
 3. Ijin Pemakaian Tanah merupakan kewenangan sisa, kewenangan yang nyata-nyata ada pada daerah tersebut dan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan tetapi hanya diatur pada peraturan daerah tertentu yang mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Pusat. Kewenangan sisa tersebut tidak semua daerah ada;
- Bahwa perbedaan sewa menyewa kaitan dengan pemberian izin : Sewa menyewa mendasarkan pada hukum perdata yang mengikuti pada nilai pasar sedangkan Ijin adalah tindakan sepihak dari Pemerintah yang masuk dalam

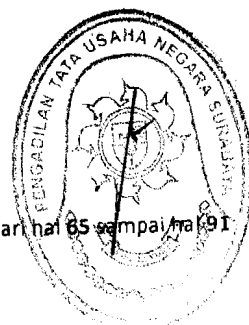


retribusi daerah (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah);

- Bahwa dalam peraturan tidak menentukan tentang pemberian harus ijin atau sewa hal tersebut tergantung Walikota, yang mana pemberian sewa biasanya diberikan untuk bangunan atau gedung, sedangkan pemberian ijin persetujuan pemberian ijinnya adalah dari pihak Pemerintah Kota yang mendasarkan pada aturan tertentu;
- Pemberian Ijin Pemakaian Tanah diatur pada 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 Peraturan teknis pencabutan Ijin Pemakaian Tanah sudah diatur dengan jelas pada peraturan daerah;
- Bahwa Ijin Pemakai Tanah yang telah berakhir perlu pencabutan guna kepastian hukum yang masuk dalam kumulasi sanksi;
- Bahwa syarat pemberian sanksi yaitu jika Pemegang Izin Pemakaian Tanah melakukan pelanggaran, larangan dan kewajiban;
- Bahwa makna Pasal 10 huruf a Perda No. 3 Tahun 2016 bersifat kumulatif;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah tidak diperpanjang karena pemegang ijin pasif dan tidak melakukan perpanjangan;
- Bahwa makna Pasal 1 angka 11 Perda No. 3 Tahun 2016 adalah Ijin Pemakaian Tanah yang akan habis masa berlakunya dapat melakukan perpanjangan;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah menurut Peraturan Daerah No. 3 tahun 2016 adalah ijin hanya memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak atas tanah;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah diberikan karena ada permohonan;
- Bahwa permohonan dikabulkan jika syaratnya dipenuhi;



- Bahwa pemberian Ijin Pemakaian Tanah merupakan perbuatan hukum sepihak;
- Bahwa alasan pencabutan Ijin Pemakaian Tanah mungkin melakukan pelanggaran atau alasan tertentu yaitu tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum;
- Bahwa ada larangan dan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah yaitu pasal 8 ayat (1) dan (2);
- Bahwa makna dari ketentuan Pasal 10 Perda No. 3 Tahun 2016, secara teoritis bilamana IPT sudah berakhir tidak perlu adanya pencabutan, oleh karena faktor sosiologis dan kepastian hukum jadi perlu dilakukan pencabutan;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang telah habis masa berlakunya berarti tidak perlu dilakukan pencabutan, kecuali memberikan penerapan sanksinya, yang salah satunya melakukan pencabutan ijin dan tidak bisa melakukan perpanjangan lagi;
- Bahwa keterkaitan SKRK dan IMB adalah keterkaitan pemanfaatannya untuk apa dan pemanfaatannya tersebut harus ada ijinnya ;
- Bahwa peringatan 1 dan peringatan 2 berkaitan dengan objek sengketa merupakan permohonan dan bukan merupakan pemenuhan kewajiban bagi pemegang Izin Pemakaian Tanah;
- Bahwa jika ada aturan baru dan pemegang Ijin Pemakaian Tanah belum membangun maka harus menganut pada peraturan yang baru;
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang sudah habis masa berlakunya, pemegang izin tersebut tidak menjadi subyek pemegang ijin yang sah dan untuk memperpanjang yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah;
- Bahwa pemberian ijin tergantung fungsi serta pembangunan gedungnya dan pemberian ijin harus sesuai peruntukannya;



- Bahwa SKRik adalah merupakan keputusan yang *deklaratur* yang hanya menerangkan lokasi tersebut sebagai suatu syarat dalam pengurusan penerbitan keputusan yang lain yaitu penerbitan IMB;
- Bahwa azas motivasi adalah setiap keputusan harus ada suatu alasan yang jelas/pemberian alasan yang jelas;
- Bahwa pengujian dalam hal kepentingan umum bisa dibuktikan di Pengadilan dan Hakim yang akan menilai atas hal tersebut, hal tersebut bisa diargumenkan bahwa untuk kepentingan umum berarti akan digunakan untuk kepentingan umum;
- Bahwa peringatan merupakan penerapan sanksi, sedangkan jika peringatan ada suatu tindakan/kewajiban maka tidak akan diberi sanksi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan baik Penggugat maupun Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 27 Pebruari 2019 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa ini menunjuk pada berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal yang lain yang akan disampaikan oleh para pihak, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

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:188.45/3884/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/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, 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

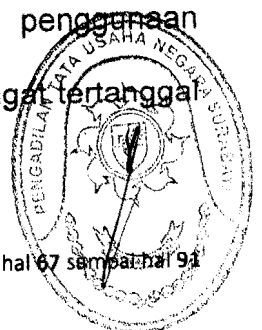
Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mengenai:

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

Bahwa sebelum dikirimkannya objek sengketa tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor : 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 09 Mei 2018, perihal : Peringatan I kepada Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo yang isinya tidak memperpanjang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/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*);

Bahwa 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 I/ 77 Surabaya;

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

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim 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:188.45/3884/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.7.11/2018 tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I/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 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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. Bahwa 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 hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa obyek sengketa telah memenuhi ketentuan 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, 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-2 tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2018 dan sesuai 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 setidaknya tidaknya 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 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo (vide Bukti P-4) dan kemudian oleh Tergugat telah dicabut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor Nomor 188.45/3884/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 1/79 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. 52 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 188.45/0052B/436.6.18/2010 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Shindo 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 sampai 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 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 formil gugatan Penggugat dalam hal ini identitas Penggugat dan Tergugat serta syarat material yang terdiri dari dasar-dasar gugatan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) atau hal yang diminta, telah pula memuat Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dinyatakan dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, telah memuat hal-hal yang diminta untuk diputus atau petitum. Dengan demikian dapatlah disimpulkan Gugatan Penggugat telah jelas dan sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat 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 jc. 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-jinawab 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

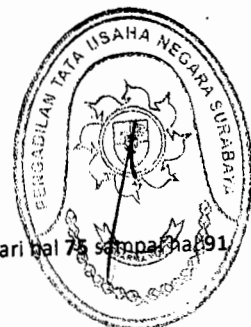


kebenaran materiil sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 106 dan 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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-29 dan 4 (empat) orang Saksi yang bernama 1. Ir. Achmad Eka Mardijanto, S.Sos., 2. Nurhadi, 3. Reinhard Oliver, ST 4. Ir. Mudji Irmawan Arka i 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 Nomor: 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/79 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo 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. 52 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 188.45/0052B/436.6.18/2010 telah dibalik nama menjadi atas nama Heng Hok Soei/Shindo 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 sampai dengan bukti F-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 Darmo Permai Selatan 01/079 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 seria keterangan Saksi Asri Krisnowati);
- Bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut telah dikembalikan dengan perintah untuk melengkapi berkas, dikarenakan tanah IPT belum ada ttd penunjuk batas. Untuk segera register ulang ke UPT. Selanjutnya setelah ditindallanjuti oleh pemohon, dan diajukan kembali permohonan SKRK, namun dikembalikan lagi dan disampaikan bahwa permohonan SKRK tidak dapat ditindaklanjuti dan ditolak. Karena Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) sudah habis masa berlakunya (vide bukti T-16);
- 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 593/3110/436.7.11/2018 tanggal 9 Mei 2018 (vide Bukti T-9);
 - Peringatan II (Kedua) sesuai Suratnya Nomor 593/3416/436.7.11/2018 tanggal 28 Mei 2018 (vide Bukti T-10);
 - Peringatan III (Ketiga) sesuai Suratnya Nomor 593/3623/436.7.11/2018 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-26) 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-23);
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/3884/436.7.11/2018, tentang Pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor 188.45/0052B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan I/79 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 pemakaiannya telah dimiliki oleh Penggugat, sehingga akan dicabut sesuai ketentuan yang berlaku berdasar Pasal 7 huruf (b), Pasal 8 ayat (1) huruf (b), dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya 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;

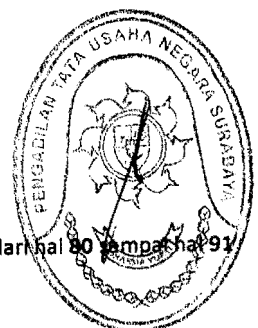


- Pasal 18 ayat (1) menyatakan setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b, huruf c dan/atau Pasal 8 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. Teguran tertulis;
- b. Pencabutan IPT diikuti dengan pengosongan 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 : 188.45/0052B/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 01/79 Surabaya, apalagi atas Surat Peringatan I (pertama) ternyata Penggugat telah mengajukan keberatan sesuai Suratnya tertanggal 4 Juni 2018 (vide Bukti T-26) 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-23) 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;

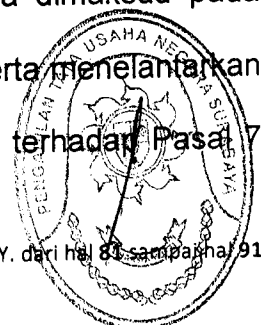
Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum diatas, Majelis Hakim sependapat dengan keterangan ahli Prof. Dr. Tatik Sri Djatmiati, S.H., M.S. yang memberikan keterangan dimuka Persidangan dibawah sumpah yaitu : Bahwa dalam Hukum Administrasi, sebuah tanggapan peringatan pertama harus dijawab terlebih dahulu 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 : 188.45/0052B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo seluas 250 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 01/079 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 : 188.45/0052B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan objek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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:

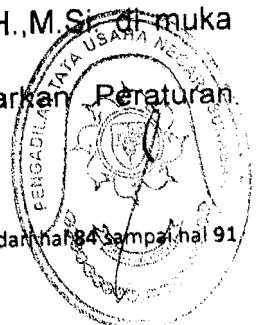


1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/0052B/436.6.18/2010, tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah yang terletak di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo (vide bukti P-4 = bukti T-8);
2. Bahwa sesuai :
 - Bukti T-14 yaitu Surat Pernyataan Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo untuk permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), tanggal 30 Oktober 2014;
 - Bukti P-6 yaitu Tanda Terima Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-14/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014, tertanggal 30 Oktober 2014;
 - Bukti P-7 yaitu Tanda Jadwal Pengukuran UPTSA Nomor : 141030-24.1/Ijin SKRK/UPTSA-T/2014, tertanggal 05 Desember 2014;
 - Bukti T-16 yaitu Riwayat Proses Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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 01/079 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. Bahwa 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 menelantarkan 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 dicantumkan 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 diletakkan 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 Peratun 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;

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN :

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa yang dimohonkan Penggugat ;
- Memerintahkan Tergugat untuk menunda tindak lanjut pelaksanaan Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/0052B/436.6.18/ 2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/79 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:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor:188.45/



0052B/436.6.18/ 2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 Surabaya atas nama Heng Hok Soei/Shindo Sumidomo;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan obyek sengketa berupa Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/3884/436.7.11/2018 tanggal 6 Juli 2018 Tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/0052B/436.6.18/2010 tanggal 15 Januari 2010 dengan obyek tanah di Jalan Darmo Permai Selatan 01/079 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 ERLY SUHERMANTO,SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, FAJAR WAHYU JATMIKO,SH, dan ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN,SH, 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 ANDRY MARSANTO,SH.MH., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

FAJAR WAHYU JATMIKO,SH,

ERLY SUHERMANTO,SH,

ttd

ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN,SH.



Panitera Pengganti,

ttd

ANDRY MARSANTO,SH.MH.,

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)

Dicatat disini :

- Bahwa Putusan perkara ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena Tergugat pada tanggal 18 Maret 2019 menyatakan banding.
- Bahwa salinan putusan ini diberikan atas permohonan lisan dari Bagus Tirta Prawita, SH. Selaku Kuasa Hukum Tergugat/Walikota Surabaya tanggal 2 Mei 2019

Sidoarjo, 2 Mei 2019

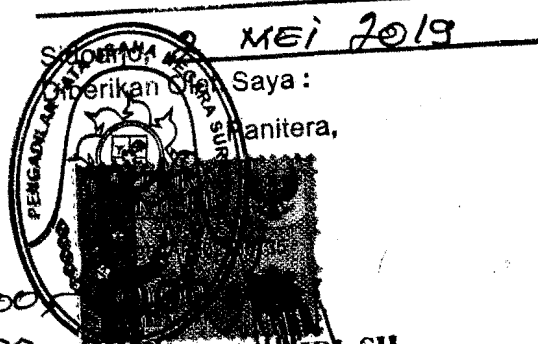
Panitera,

ttd.

ACH. S U A I D I, SH.
NIP. 19621201 1986 1 002

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

- KUASA TERGUGAT -



Biaya Salinan Putusan / ~~Penetapan~~ :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Leges	Rp. 10.000,-
3. Sal... Lembar x Rp. 500,-	Rp. 45.500,-
Jumlah	Rp. 61.500,-

ACH. S U A I D I, SH.
NIP. 19621201 198603 1 002