



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 173 / G / 2014 / PTUN.SBY.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara Pemeriksaan biasa yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Raya Ir. Juanda Nomor : 89 Gedangan, Sidoarjo, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam sengketa Tata Usaha Negara antara : -----

**PT. PRIME GLOBAL ASIA**, berkedudukan di Jalan Ciliwung Nomor 11 A Surabaya, yang dalam hal ini diwakili oleh MIA SANTOSO selaku Direktur, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl, Jayagiri XXII No. 4 DPS Blok B Link Eka Darma Denpasar, yang dalam perkara ini memberi kuasa kepada :-----

**SLAMET SURYONO, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "Surya & Partner's", berkedudukan di Jl. Raya Dukuh Pakis 9A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Nopember 2014, selanjutnya disebut sebagai  
..... **PENGUGAT ;**

**M e l a w a n :**

**KEPALA DINAS CIPTA KARYA DAN TATA RUANG KOTAMADYA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya ;-----



yang dalam perkara ini memberi kuasa kepada :-----

1. Nama : IRA TURSILOWATI, S.H., M.H. ;-----  
NIP : 19691017 199312 2 006 ;-----  
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat  
Daerah Kota Surabaya ;-----
2. Nama : Ign. HOTLAN HAHALONGAN, S.H. ;  
NIP : 19810929 200604 1 018 ;-----  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum  
pada Bagian Hukum Sekretariat  
Daerah Kota Surabaya ;-----
3. Nama : Drs. Ec. ISNA WAHYUDI ;-----  
NIP : 19630901 199211 1 003 ;-----  
Jabatan : Kepala Seksi Pengukuran pada Dinas  
Cipta Karya dan Tata Ruang Kota  
Surabaya ;-----
4. Nama : WALINA KADARISMAN, ST ;-----  
NIP : 19750519 200112 2 003 ;-----  
Jabatan : Kepala Seksi Pemanfaatan Tata  
Ruang pada Dinas Cipta Karya dan  
Tata Ruang Kota Surabaya ;-----
5. Nama : AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H. ;  
NIP : 19761117 200112 1 002 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----



6. Nama : VIVID YUNI TRININGSIH, S.H. ;  
NIP : 19810609 200604 2 026 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----
7. Nama : DJOENEDIE DODIEK S., S.H. ;-----  
NIP : 19820604 200902 1 005 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----
8. Nama : MUHAMMAD, S.H. ;-----  
NIP : 19840531 200902 1 006 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----
9. Nama : AHRUL FAHZIAR, S.H. ;-----  
NIP : 19830310 201001 1 020 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----
10. Nama : BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H. ;-----  
NIP : 198503 201001 1 010 ;-----  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;-----



11. Nama : MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H. ;

NIP : 19890315 201402 1 001 ;-----

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

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
180/11623/436.6.2/2014 tanggal 15 Desember 2014,  
selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ;-----

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :  
173.K/PEN.TUN/2014/PTUN.SBY Tanggal 25 Nopember 2014 tentang  
Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan  
sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----

2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 173/PEN.HS/2014/PTUN.SBY  
tertanggal 8 Desember 2014 tentang penetapan hari Pemeriksaan  
Persiapan;-----

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :  
173.HK/PEN.TUN/2014/PTUN.SBY. tertanggal 19 Januari 2015 tentang  
Penetapan Hari Sidang ;-----

Telah mendengar para pihak yang bersengketa;-----

Telah memeriksa dan mempelajari alat-alat bukti berupa surat-surat  
yang diajukan oleh para pihak di persidangan dan saksi dari para pihak yang  
dihadirkan di persidangan ; -----



**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Nopember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan register perkara Nomor : 173/G/2014/PTUN.SBY. yang telah diperbaiki dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 24 Nopember 2014 dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas (PT) Prime Global Asia yang didirikan dengan Akta Pendirian Nomor : 41 tanggal 18 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Anita Lucia Kendarto, SH., Notaris di Surabaya yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-31.AH.02.02-Tahun 2010 tanggal 03 Mei 2010; Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Akta Nomor : 41 tersebut, menyatakan bahwa : "Direksi berhak mewakili perseroan di dalam dan diluar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, .....dst." oleh karena itu dalam perkara ini Penggugat sah mewakili perseroan; -----
2. Bahwa di pihak lain PT.Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya disingkat PT.KAI (Persero) mempunyai hak atas tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Anggrek-Surabaya, adalah sebagian dari tanah seluas 166.460 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari 2000, Surat Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia, Cq. PERUMKA



(Perusahaan Umum Kereta Api) berkedudukan di Jakarta; sekarang disebut PT.KAI (Persero); -----

3. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2014 antara Penggugat dengan Pihak PT.KAI (Persero) menanda tangani Nota Kesepahaman Nomor : HK.223/1/3/KA-2014 dan Nomor : 004/14/PGA-KAI/X/2014 tentang Rencana Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik PT.KAI (Persero), terhadap tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Anggrek Surabaya; kemudian Nota Kesepahaman tersebut diperbaharui atau diperpanjang pada tanggal 22 September 2014 dengan Nomor PT.KAI (Persero) : HK.223/IX/3/KA-2014 dan Nomor PT.Prime Global Asia : 09-12/V/PGA-KAI; yang pada pokoknya berisi : -----

*"Bahwa dalam rangka mempersiapkan pelaksanaan rencana pemanfaatan asset tanah milik Pihak Pertama seluas 3.637,6 M<sup>2</sup> untuk disewakan kepada Pihak Kedua guna mendapatkan nilai tambah bagi Para Pihak."* -----

4. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2014 pihak Kepala UPTSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap) melanjutkan permohonan Penggugat kepada Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang, Pemerintah Kota Surabaya untuk memperoleh Surat Keterangan Rencana Tata Ruang Kota (SKRK) dari Tergugat terhadap tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> *a quo*, kemudian pihak UTPSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap) memperoleh jawaban surat dari Tergugat Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014, perihal Pemberitahuan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Tata Ruang Kota) yang pada pokoknya pihak Tegugat menyatakan : **Bahwa setelah dilakukan penelitian administrasi dan teknis, survey di lapangan, serta berdasarkan RTRK Ud. Embong**



*Kaliasin SK Walikota Nomor 73 Tahun 2004 bersama in diberitahukan bahwa, persil tersebut peruntukannya adalah Ruang Terbuka Hijau, sehingga permohonan untuk memanfaatkan persil tersebut menjadi Hotel tidak dapat ditindak lanjuti”; yang tembusannya dikirimkan pula kepada Penggugat; -----*

5. Bahwa pada alinia akhir Surat Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014 tersebut, tertulis : ***“Apabila setelah mendapatkan informasi tersebut pemohon tetap berkeinginan diterbitkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dengan peruntukan Ruang Terbuka Hijau, maka agar disampaikan kepada pemohon untuk membuat Surat Pernyataan (bermeterai) menerima hasil perencanaan dengan peruntukan sebagai Ruang Terbuka Hijau dan bersedia membayar retribusi biaya cetak peta serta tidak dikeluarkan IMB pada lokasi tersebut”.*** -----
6. Bahwa maksud Penggugat mengajukan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) tersebut adalah sebagai landasan pengajuan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) untuk mewujudkan Nota Kesepahaman yang telah ditanda tangani Penggugat dengan Pihak PT.KAI (Persero) sebagaimana angka 3 diatas; Akan tetapi dengan jawaban Tergugat Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang, Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014, maka Penggugat merasa dipojokkan untuk menyetujui dan menerima hasil perencanaan dengan perutukan sebagai Ruang Terbuka Hijau serta lokasi dimaksud tidak dapat dikeluarkan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan); -----





7. Bahwa jawaban Tergugat, yaitu Surat Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang, Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014 adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini diketahui oleh Penggugat pada tanggal 28 Agustus 2014. Sehingga gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara ini masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang atau belum melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam **pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009; -----**
8. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pihak yang akan memanfaatkan tanah milik PT.KAI (Perserto) seluas 3.637,6 M<sup>2</sup> sebagaimana telah diurai diatas, oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan yang berlandaskan hukum untuk mengajukan gugatan ini dan telah memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dan ditegaskan secara rinci dalam **pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009; -----**
9. Bahwa menurut hemat Penggugat, Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat adalah obyek sengketa dalam gugatan ini **telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat : Konkrit, Individual dan Final** sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 yang menegaskan 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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”, -----

10. Bahwa menurut hukum, Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, secara substansi materiil jelas cacat hukum, karena Pihak Penggugat sebagai partner/mitra kerja PT.KAI (Persero) (selaku pemegang hak atas tanah dimaksud), jelas mempunyai hak yang kuat sebagaimana kekuatan pembuktian dari Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari 2000, Surat Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia, Cq. PERUMKA berkedudukan di Jakarta; telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria yng menegaskan bahwa : **“pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku merupakan alat pembuktian yang kuat”** -----
11. Bahwa jika diteliti secara cermat, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling atas nama Departemen Perhubungan RI. Cq.Perumka berkedudukan di Jakarta oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya (sekarang disebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 12 Pebruari 2000, lebih dahulu terbit bila dibandingkan dengan terbitnya Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin. Kemudian bila dicermati bunyi pasal 2 Keputusan



Walikota Surabaya Nomor : 73 Tahun 2004 tersebut ternyata wilayah perencanaannya tidak sampai pada lokasi Jalan Anggrek-Surabaya, tetapi mempunyai wilayah perencanaan dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- a. Sebelah Utara : selat Madura, Kodikal, sebagian daerah Industri Kelurahan Asem Rowo; -----
- b. Sebelah Timur : Tol Gempol - Perak, Jalan Demak, kali Greges;
- c. Sebelah Selatan : Tol Surabaya – Gresik, Jalan Dupak Rukun;
- d. Sebelah Barat : Kali Moro Krembangan; -----

12. Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 04/Kel.Pacarkeling, atas nama Departemen Perhubungan RI. Cq.Perumka berkedudukan di Jakarta, jelas didasarkan pada Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan penataan berkaitan dengan pengaturan Ruang Terbuka Hijau yang memasukkan Jalan Anggek – Surabaya sebagai persil yang termasuk dalam Ruang Terbuka Hijau hanya diatur melalui Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin tertanggal 31 Desember 2004; -----

13. Bahwa oleh karena ternyata lokasi tanah di Jalan Anggrek – Surabaya yang diajukan permohonan memperoleh SKRK tidak termasuk yang dibutuhkan oleh Pemkot Surabaya dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan yang disusun dalam Rencana Tata Ruang Kota di Kawasan Distrik Embong Kaliasin, maka tidak ada alasan hukum bagi pihak Tergugat, memasukkan Jalan Anggek – Surabaya sebagai Ruang Terbuka Hijau dalam SKRK; Oleh



karena itu menurut Penggugat, Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 harus dinyatakan batal dan/atau tidak sah; -----

14. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat, selain melanggar ketentuan tersebut diatas, juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), seperti diatur dalam undang-undang; antara lain : -----

1) *AZAS KEPASTIAN HUKUM FORMAL DAN MATERIIL*; bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 (obyek sengketa) tidak didasarkan pada keadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan justru menimbulkan ketidak pastian hukum serta sangat merugikan pihak Penggugat; sehingga menjadi obyek sengketa tersebut ; -----

2) *AZAS PROFESIONALITAS*; yaitu bahwa seharusnya Tergugat mengutamakan keahlian yang didasarkan pada kode etik jabatan Tergugat dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Tetapi dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ternyata pihak Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik jabatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sudah 14 (empatbelas) tahun lamanya Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No.: 04/Kel.Pacarkeling atas nama : Departemen Perhubungan RI vq.Perumka berkedudukan di Jakarta; -----



- 3) *AZAS KECERMATAN FORMAL*; yaitu, bahwa Tergugat telah bertindak tidak cermat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga secara substansi Keputusan yang menjadi obyek sengketa tersebut telah merugikan pihak Penggugat, karena secara langsung Tergugat memaksa agar Penggugat *setelah mendapatkan informasi berdasarkan Surat Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 pemohon tetap berkeinginan diterbitkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), “harus” membuat Surat Pernyataan (bermeterai) “menerima” hasil perencanaan dengan peruntukan sebagai Ruang Terbuka Hijau*; (mohon periksa posita angka 5 diatas); -----
15. Bahwa oleh karena Penggugat merasa sangat terganggu berkaitan dengan perencanaan program kerja pembangunan hotel di Jalan Anggrek – Surabaya dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, akan sangat beresiko bagi Penggugat terhadap Perjanjian dan/atau Nota Kesepahaman dengan PT.KAI (Persero), sehingga Penggugat merasa khawatir akan terjadi pemutusan perjanjian dan/atau Nota Kesepahaman kerjasama dengan PT.KAI (Persero), maka akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan bagi pengurusan surat-surat berkaitan dengan rencana pendirian hotel tersebut; sedang pada sisi pihak PT.KAI (Persero) akan menderita kerugian karena tidak dapat mengoptimalkan asset yang dikuasainya; -----
16. Bahwa oleh karena secara prosedur formal dan substansi materiil tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara



yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 supaya secara tegas dinyatakan batal atau tidak sah, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan/atau mencoret lokasi tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Anggrek Surabaya dari daftar kawasan Ruang Terbuka Hijau; yaitu sebagian dari tanah seluas 166.460 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari 2000, Surat Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya; -----

17. Bahwa oleh karena tujuan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) adalah sebagai landasan pengajuan permohonan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), sedang hal yang menghambatnya telah dinyatakan batal atau tidak sah, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan bahwa Penggugat berhak mendapat pelayanan atas pengajuan permohonan untuk memperoleh IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) diatas tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Anggrek Surabaya; yaitu sebagian dari tanah seluas 166.460 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari 2000, Surat



Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya; -----

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam sengketa TUN ini dikabulkan oleh Yang Mulia Hakim/Majelis Hakim, maka mohon hendaknya agar Tergugat diwajibkan membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini dan melaksanakan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*ink kracht van gewijsde*);

Berdasarkan alasan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas, maka mohon perkenan Yang Mulia Hakim/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014, perihal Pemberitahuan Permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) yang diterbitkan Tergugat; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Nomor : 650/6082/436.6.2/2014, tanggal 22 Agustus 2014, perihal Pemberitahuan Permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota); -----
4. Mewajibkan Tergugat untuk mengeluarkan dan/atau mencoret dari daftar Kawasan Ruang Terbuka Hijau; terhadap tanah seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Anggrek Surabaya, yaitu sebagian dari tanah seluas 166.460 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari





2000, Surat Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya; -----

5. Menyatakan bahwa Penggugat berhak mendapat pelayanan mengajukan permohonan untuk memperoleh IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) diatas tanah seluas seluas 3,637,6 M<sup>2</sup> di Jalan Angrek Surabaya, yaitu sebagian dari tanah seluas 166.460 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 4/Kel.Pacarkeling tanggal 12 Pebruari 2000, Surat Ukur tanggal 24-1-2000, Nomor : 40/Pacarkeling/2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, terdaftar atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia, Cq. PERUMKA berkedudukan di Jakarta; sekarang disebut PT.KAI (Persero);

6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada pihak Tergugat untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 26 Januari 2015 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

**I. DALAM EKSEPSI: -----**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih gugatan dan replik Penggugat kecuali yang diakui Tergugat secara tegas dalam dalil jawaban, duplik dan kesimpulan ini. -----
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya kepada Kepala UPTSA,





Nomor : 650 / 6082 / 436.6.2 / 2014 tanggal 22 Agustus 2014, perihal pemberitahuan (untuk selanjutnya disebut obyek sengketa). -----

3. OBYEK SENGKETA BUKAN MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA -----

Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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" -----*

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo bukanlah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Obyek sengketa tersebut tidak memenuhi beberapa unsur yang ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009(selanjutnya disebut UU PTUN), yakni : -----

a. Obyek Sengketa Bukan Merupakan Suatu Penetapan Tertulis.

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang ditujukan kepada Penggugat. Obyek sengketa merupakan komunikasi internal antara instansi di lingkungan Pemerintah Kota Surabaya yaitu dari Tergugat



kepada Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Surabaya Timur. Obyek sengketa berisi pemberitahuan kepada Kepala UPTSA yang pada intinya menyatakan bahwa peruntukan persil yang diajukan oleh pemohon adalah ruang terbuka hijau sehingga permohonan untuk memanfaatkan persil tersebut menjadi hotel tidak dapat ditindaklanjuti. Lebih lanjut Tergugat mohon Kepala UPTSA Surabaya Timur untuk menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat disertai dengan persyaratan tambahan dalam rangka penerbitan Surat Keterangan Rencana Kota (selanjutnya disebut SKRK). -----

b. Obyek Sengketa Tidak Bersifat Final yang Menimbulkan Akibat Hukum -----

Obyek sengketa tidak bersifat final dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Bahwa obyek sengketa merupakan suatu pemberitahuan kepada Kepala UPTSA. Bahwa obyek sengketa tersebut hanya memberikan informasi dan pemberitahuan kepada Kepala UPTSA tentang pemberitahuan peruntukan suatu lahan berdasarkan peraturan yang bersifat umum, dalam hal ini adalah Surat Keputusan Walikota No. 73 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin. Bahwa obyek sengketa tidak ditujukan kepada Penggugat dan masih harus ditindaklanjuti dengan surat dari Kepala UPTSA kepada Penggugat tentang peruntukan lahan di persil tersebut. -----

Oleh karena obyek sengketa yang didalihkan oleh Penggugat dalam perkara a quo tersebut tidak memenuhi unsur-unsur sebagai KTUN



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 UU PTUN, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan absolut untuk mengadili perkara ini, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat. -----

**4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING -----**

Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Bahwa dalam mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Tergugat, sebagai dasar penguasaan dan/atau pemanfaatan persil yang dimohonkan SKRK oleh Penggugat adalah Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Prime Global Asia tentang Rencana Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik PT. KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya, Nomor PT. KAI: HK.223 / I / 3 / KA-2014, Nomor PT. Prime Global Asia : 004 / 14 / PGA-KAI / X / 2014, ditandatangani pada tanggal 13 Januari 2014 (selanjutnya disebut dengan Nota Kesepahaman). -----

Bahwa Nota Kesepahaman tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan karena : -----

- a. Bahwa Nota Kesepahaman bukanlah perjanjian yang telah memiliki akibat hukum. Nota kesepahaman hanya ikatan moral yang bersifat umum antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Hal ini berdasarkan pada Pasal 3 ayat (l) Kesepakatan Bersama yang menyatakan: -----

*"tindak lanjut dari Nota Kesepahaman ini adalah akan dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerjasama yang disepakati"*



*dan ditandatangani oleh para pihak dengan prinsip saling menguntungkan, setelah para pihak sepakat tentang besaran Nilai Kompensasi yang dititipkan oleh Penggugat kepada PT. KAI (Persero).” -----*

Lebih lanjut dalam Pasal 3 ayat (3) disebutkan sebagai berikut :

*“Perjanjian Kerjasama dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan kerjasama jangka panjang dan penghapusan buku aktif tetap dari Dewan Komisaris PT. KAI (Persero) dan Menteri Negara BUMN.” -----*

Mohon Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa Nota Kesepahaman yang didalihkan oleh Penggugat tersebut bukanlah suatu bentuk hubungan hukum yang bersifat mengikat antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero), karena faktanya masih perlu persetujuan kerja sama jangka panjang dan penghapusbukuan aktif tetap dari Dewan Komisaris PT. KAI (Persero) dan Menteri Negara BUMN serta terlebih dahulu dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero). -----

Oleh karena masih belum adanya Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Aset PT. KAI (Persero) antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero), maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan (legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena hal tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



b. bahwa kedudukan Penggugat dalam Nota Kesepahaman tersebut bukan sebagai pemilik persil (pemegang hak kebendaan atas tanah) ataupun sebagai penyewa (pemegang hak relative atas tanah); -----

c. bahwa berdasarkan data yang diajukan dalam pengurusan SKRK, Nota Kesepahaman yang disampaikan telah habis masa berlakunya yaitu berlaku selama 6 (enam) bulan terhitung sejak ditandatangani oleh Para Pihak. Dengan demikian Nota Kesepahaman tersebut telah berakhir sejak tanggal 13 Juli 2014 terhitung 6 (enam) bulan sejak ditandatangani pada tanggal 13 (tiga belas) Januari 2014 ; -----

**5. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI (PREMATURE)**

Obyek sengketa hanya merupakan pemberitahuan kepada Kepala UPTSA yang pada intinya menyatakan bahwa peruntukan persil yang diajukan oleh pemohon adalah ruang terbuka hijau berdasarkan SK Walikota Surabaya No. 73 tahun 2004 tentang tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin, sehingga permohonan untuk memanfaatkan persil tersebut menjadi hotel tidak dapat ditindaklanjuti. Lebih lanjut dalam surat tersebut Tergugat mohon kepada Kepala UPTSA untuk menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat disertai dengan persyaratan tambahan dalam rangka penerbitan SKRK. Bahwa jika Penggugat keberatan dengan isi Pemberitahuan tersebut, maka seharusnya Penggugat menggugat terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat yaitu SK Walikota Surabaya No. 73 Tahun 2004, yang menyatakan persil yang dimohon



Penggugat Ruang Terbuka Hijau. Tindakan Penggugat yang menggugat obyek sengketa namun SK Walikota Surabaya No. 73 tahun 2004 masih dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum menjadikan gugatan a quo terlalu dini (premature) karena dasar hukum penerbitan obyek sengketa masih sah dan berlaku. -----

**6. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK -----**

Obyek sengketa hanya merupakan pemberitahuan kepada Kepala UPTSA yang pada intinya menyatakan bahwa peruntukan persil yang diajukan oleh pemohon adalah ruang terbuka hijau berdasarkan SK Walikota Surabaya No. 73 tahun 2004 tentang tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin, sehingga permohonan untuk memanfaatkan persil tersebut menjadi hotel tidak dapat ditindaklanjuti. Lebih lanjut dalam suratnya tersebut Tergugat mohon kepada Kepala UPTSA untuk menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat disertai dengan persyaratan tambahan dalam rangka penerbitan SKRK. Bahwa gugatan a quo kurang pihak karena tidak melibatkan Kepala UPTSA yang merupakan pejabat tata usaha negara yang akan menindaklanjuti obyek sengketa kepada Penggugat. Tidak dilibatkannya Kepala UPTSA dalam pihak dalam perkara a quo akan menjadikan gugatan menjadi tidak jelas dan sia-sia karena permohonan oleh Penggugat diajukan melalui Kepala UPTSA dan hasil dari permohonan tersebut juga akan disampaikan oleh Kepala UPTSA. -----

**7. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELL)**

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libell) karena Penggugat dalam menguraikan dalih-dalih posita gugatan





saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana saja yang didalihkan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----

Penggugat mendalihkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah serta Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin. Namun demikian Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dengan tepat Pasal mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa. -----

Lebih lanjut Penggugat mendalihkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, namun dalam angka 10 gugatan, penggugat mendalihkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 4 / Kelurahan Pacarkeling yang diterbitkan pada Tahun 2000, yang faktanya diterbitkan sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007. -----

Bahwa Penggugat juga mendalihkan Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin, faktanya bahwa justru berdasarkan Keputusan Walikota tersebut, lokasi persil yang dimohonkan Surat Keputusan Rencana Kota (SKRK) oleh Penggugat peruntukannya adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH). Hal tersebut diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 12. -----

Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscuur libel) oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis





Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang sudah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam Pokok Perkara ini. -----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalih-dalih Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Obyek sengketa dalam perkara a quo bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang ditujukan kepada Penggugat. Obyek sengketa merupakan komunikasi internal antara instansi di lingkungan Pemerintah Kota Surabaya yaitu dari Tergugat kepada Kepala Kepala Unit pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA). Obyek Sengketa berisi pemberitahuan kepada Kepala UPTSA yang pada intinya menyatakan bahwa peruntukan persil yang diajukan oleh pemohon adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) sehingga permohonan untuk memanfaatkan persil tersebut menjadi hotel tidak dapat ditindaklanjuti. Lebih lanjut Tergugat mohon kepada Kepala UPTSA untuk menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat disertai dengan persyaratan tambahan dalam rangka penerbitan SKRK.
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Bahwa dalam mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Tergugat, sebagai dasar penguasaan dan/atau pemanfaatan persil yang dimohonkan SKRK oleh penggugat adalah Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Prime Global Asia tentang



Rencana Kerjasama pemanfaatan Aset Milik PT. KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya, Nomor PT. KAI : HK.223 / I / 3 /KA-2014, Nomor PT. Prima Global Asia : 004 / 14 / PGA-KAI / X / 2014, ditandatangani pada tanggal 13 (tiga belas) Januari 2014 (selanjutnya disebut dengan Nota Kesepahaman). -----

Bahwa Nota Kesepahaman tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan karena Nota Kesepahaman bukanlah perjanjian yang telah memiliki akibat hukum. Nota kesepahaman hanya ikatan moral yang bersifat umum antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia (persero) Hal ini berdasarkan pada Pasal 3 ayat (1) Kesepakatan Bersama yang menyatakan: -----

*"tindak lanjut dari Nota Kesepahaman ini adalah akan dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerjasama yang disepakati dan ditandatangani oleh para pihak dengan prinsip saling menguntungkan, setelah para pihak sepakat tentang besaran Nilai Kompensasi yang dititipkan oleh penggugat kepada PT. KAI (Persero)."* -----

Lebih lanjut dalam Pasal 3 ayat (3) disebutkan sebagai berikut :

*"Perjanjian Kerjasama dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan kerjasama jangka panjang dan penghapusan buku aktif tetap dari Dewan Komisaris PT. KAI (Persero) dan Menteri Negara BUMN."* -----

Mohon Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa Nota Kesepahaman yang didalihkan oleh Penggugat tersebut bukanlah suatu bentuk hubungan hukum yang bersifat mengikat antara Penggugat dengan PT. KAI (persero), karena Nota Kesepahaman



tersebut masih perlu persetujuan kerjasama jangka panjang dan penghapusbukuan aktiva tetap dari Dewan Komisaris PT. KAI (Persero) dan Menteri Negara BUMN serta terlebih dahulu dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero). -----

Oleh karena masih belum adanya Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Aset PT. KAI (Persero) antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero), maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan (legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Oleh karena hal tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Bahwa kedudukan Penggugat dalam Nota Kesepahaman tersebut bukan sebagai pemilik persil (pemegang hak kebendaan atas tanah) ataupun sebagai penyewa (pemegang hak relative atas tanah). -----

5. Bahwa berdasarkan data yang diajukan dalam pengurusan SKRK, Nota Kesepahaman yang disampaikan telah habis masa berlakunya yaitu berlaku selama 6 (enam) bulan terhitung sejak ditandatangani oleh Para Pihak. Dengan demikian Nota Kesepahaman tersebut telah berakhir sejak tanggal 13 Juli 2014 terhitung 6 (enam) bulan sejak ditandatangani pada tanggal 13 (tigabelas) Januari 2014 ; -----
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih Penggugat dalam gugatannya pada angka 6 yang menyatakan bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa perkara a quo, Penggugat merasa dipojokkan untuk menyetujui dan menerima hasil perencanaan



dengan peruntukan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) serta lokasi dimaksud tidak bisa dikeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalih Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta, sebab dalam mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Tergugat, sebagai dasar penguasaan dan/atau pemanfaatan persil yang dimohonkan SKRK tersebut, Penggugat turut melampirkan Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Prima Global Asia tentang Rencana Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik PT. KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya, Nomor PT. KAI : HK.223 / I / 3 / KA-2014, Nomor PT. Prime Global Asia : 004 / 14 / PGA-KAI / X / 2014, ditandatangani pada tanggal 13 (tiga belas) Januari 2014. Dalam Pasal 2 Nota Kesepahaman tersebut, dinyatakan sebagai berikut : -----

*"bahwa ruang lingkup dari Nota Kesepahaman dimaksud adalah dalam rangka persiapan kerjasama pemanfaatan aset milik PT. KAI di Jalan Anggrek Surabaya seluas 3.607,66 m<sup>2</sup> menggunakan skema kerjasama bangun guna serah / build operation transfer, termasuk melakukan perubahan peruntukan lahan Jalan Anggrek Surabaya oleh Penggugat yang semula Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Komersial dengan biaya sepenuhnya menjadi beban dari pihak kedua (Penggugat)."*

Selanjutnya pada Pasal 5 dinyatakan sebagai berikut : -----

*"para pihak sepakat bahwa biaya-biaya yang timbul sebagai akibat adanya Nota Kesepahaman ini akan ditanggung masing-masing pihak kecuali biaya-biaya yang timbul dalam melakukan*



*perubahan peruntukan lahan di Jalan Anggrek yang semula Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Komersil adalah sepenuhnya menjadi beban pihak kedua (Penggugat).”*

Bahwa sejak awal sebelum Penggugat menandatangani Nota Kesepahaman dengan PT. KAI (Persero), Penggugat sebenarnya mengetahui bahwa lokasi di Jalan Anggrek tersebut peruntukannya adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH), bahkan inti dari Nota Kesepahaman dimaksud adalah Penggugat dapat menindaklanjuti Nota Kesepahaman dimaksud apabila Penggugat berhasil melakukan perubahan peruntukan lahan di Jalan Anggrek yang semula Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Komersil. -----

Dengan demikian dalih Penggugat dalam gugatannya tersebut terbukti tidak benar dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalih Penggugat tersebut. -----

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih Penggugat dalam gugatannya pada angka 10 sampai dengan angka 13 . Dalih Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta, sebab : -----

a. Pengggugat mendalihkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah serta Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Disirik Embong Kaliasin. Namun demikian Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan



dengan tepat pasal mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa; -----

- b. bahwa dalam Pasal 7 ayat (3) Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Prime Global Asia tentang Rencana Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik PT. KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya, Nomor PT. KAI : HK.223 / I / 3 / KA-2014, Nomor PT. Prime Global Asia : 004 / 14 / PGA-KAI / X / 2014, disebutkan sebagai berikut : -----

*“Nota Kesepahaman ini berakhir dalam hal terdapat peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah atau peraturan menteri yang tidak memungkinkan dilaksanakannya kerjasama menurut Nota Kesepahaman ini.” -----*

Faktanya terdapat peraturan perundang-undangan yang tidak memungkinkan untuk terbit Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Komersil di persil dimaksud dalam Nota Kesepahaman tersebut, yakni Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014; -----

- c. bahwa selain peraturan perundang-undangan terdapat peraturan Menteri yang tidak memungkinkan untuk terbit Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Komersil di persil dimaksud dalam Nota Kesepahaman tersebut, yakni Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05 / PRT / M / 2008 tentang Pedoman





Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di  
Kawasan Perkotaan. -----

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tersebut, diatur  
bahwa penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada garis  
sempadan jalan rel kereta api merupakan Ruang Terbuka Hijau  
(RTH) yang memiliki fungsi membatasi interaksi antara kegiatan  
masyarakat dengan jalan rel kereta api. Lebih lanjut diatur bahwa  
lebar garis sempadan lahan rel kereta api dengan dek lurus di  
kawasan perkotaan dengan obyek bangunan adalah selebar  
20m. -----

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, dalih Penggugat dalam  
gugatannya pada angka 10 sampai dengan angka 13 tersebut  
terbukti tidak benar dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya  
mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalih  
Penggugat tersebut. -----

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih Penggugat dalam  
gugatannya pada angka 14 yang menyatakan bahwa Tergugat dalam  
menerbitkan obyek sengketa telah melanggar Azas-azas Umum  
Pemerintahan yang Baik (AUPB), yakni Azas Kepastian Hukum, Azas  
Profesionalitas dan Azas Kecermatan. Dalih Penggugat tersebut tidak  
berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta, sebab : -----

- a. Azas Kepastian Hukum -----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah  
memenuhi Azas Kepastian Hukum, karena Tergugat menerbitkan  
obyek sengketa berdasarkan pada Keputusan Walikota  
Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang





Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014. Lebih lanjut sebenarnya sejak awal pengajuan SKRK, Pengugat telah mengetahui bahwa persil yang dimohonkan oleh Penggugat adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) karena hal tersebut telah tertuang dalam Nota Kesepahaman antara Penggugat dengan PT. KAI (Persero); -----

b. Azas Profesionalitas -----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah memenuhi Azas Profesionalitas, karena Tergugat telah melaksanakan pemeriksaan dan kajian pada persil yang dimohonkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) oleh Penggugat tersebut berdasarkan keahlian dan kewenangan yang dimiliki Tergugat serta telah mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yakni Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014; -----

c. Azas Kecermatan Formal -----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah memenuhi Azas Kecermatan, karena Tergugat telah meneliti peruntukan lahan dimaksud serta telah melakukan survey di lokasi. Selanjutnya berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Tergugat, ditemukan fakta bahwa berdasarkan Keputusan



Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014 lahan yang dimohonkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) oleh Penggugat tersebut adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH). -----

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, terbukti bahwa dalih Penggugat dalam gugatannya pada angka 14 tersebut tidak benar dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalih Penggugat tersebut. -----

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih Penggugat dalam gugatannya pada angka 17 yang menyatakan bahwa karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan serta azas-azas umum pemerintahan yang baik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat berhak mendapatkan pelayanan atas permohonan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah dimaksud dalam perkara a quo. Dalih Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta, sebab : -----

a. bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat pada eksepsi dalam jawaban ini, obyek sengketa bukanlah KTUN yang bersifat final dan berakibat hukum bagi Penggugat, dengan demikian apabila (quad non) obyek sengketa dinyatakan batal



atau tidak sah, maka tidak serta merta lokasi dimaksud bisa berubah peruntukannya dari Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Komersil; -----

b. bahwa apabila (quad non) obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dan Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk memerintahkan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka hal tersebut merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014. -----

c. bahwa apabila (quad non) Penggugat memang berkehendak untuk merubah peruntukan di persil dimaksud yang semula Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Komersil, maka Pengugat seharusnya menggugat dan/atau memohon perubahan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin dan Peta Rincian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014, dan bukan obyek sengketa dalam perkara a quo.

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, terbukti bahwa dalih Penggugat dalam gugatannya pada angka 17 tersebut tidak benar dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya mohon kepada



Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalih Penggugat tersebut. -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

Dalam Eksepsi -----

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo karena obyek sengketa bukan KTUN; -----
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki Legal Standing; -----
4. Menyatakan gugatan Penggugat terlalu dini (Premature); -----
5. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak; -----
6. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libell*);
7. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. -----

Dalam Pokok Perkara -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, pihak Penggugat telah menyerahkan Replik tertanggal 9 Pebruari 2015; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 16 Pebruari 2015 ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan foto kopi surat-surat bukti yang dilegalisir dan bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dan sesuai dengan



asli dengan diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 10, adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Prima Global Asia Nomor : 41 tanggal 18 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn ; -----
2. Bukti P – 2 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-01470.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 16 Januari 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan ; -----
3. Bukti P – 3 : Foto kopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Nopember 2014 ; -----
4. Bukti P – 4 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.214/VI/27/KA-2014 tanggal 20 Juni 2014 ; -----
5. Bukti P – 5 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Direktur Asset PT. KAI (Persero) tanggal 30 Januari 2015 ; -----
6. Bukti P – 6 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014, Hal : Pemberitahuan Permohonan SKRK yang ditujukan kepada Kepala UPTSA ; -----
7. Bukti P – 7 : Foto kopi Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tanggal 31 Desember 2004 tentang



Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong

Kaliasin ; -----

8. Bukti P – 8 : Foto kopi Sertipikat Hak Pakai No. 4 Kelurahan Pacarkeling, Kec. Tambaksari Kota Surabaya tanggal 12 Pebruari 2000 atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia CQ Perumka berkedudukan di Jakarta ; -----

9. Bukti P – 9 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia dengan PT. Prima Global Asia tanggal 2 Desember 2014 tentang Rencana Persewaan Aset Milik PT.KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya;

10. Bukti P – 10 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Nota Kesepahaman antara PT. Kereta Api Indonesia dengan PT. Prima Global Asia tanggal 22 September 2014 tentang Rencana Persewaan Aset Milik PT.KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya ; -----

11. Bukti P – 11 : Foto kopi Bendel Pelebaran Jalan Anggrek di atas Tanah/Bangunan yang dikuasai Perumka Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan – alasan jawabannya, pihak Tergugat di persidangan telah mengajukan foto kopi surat - surat bukti yang dilegalisir dan bermeterai cukup, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan asli maupun copynya dengan diberi tanda T – 1 sampai denga T – 5 adalah sebagai berikut :-----



1. Bukti T – 1 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Nomor : 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014, Hal : Pemberitahuan Permohonan SKRK yang ditujukan kepada Kepala UPTSA ; -----
2. Bukti T – 2 : Foto kopi add Informandum Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distri Embong Kaliasin ;
3. Bukti T – 3 : Foto kopi add Informandum Peraturan Walikota Kota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014 tentang Peta Rincian Rencana Tata Ruang Kota Surabaya;
4. Bukti T – 4 : Foto kopi Nota Kesepakatan antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Prima Global Asia tentang Rencana Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik PT. KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya; -----
5. Bukti T – 5 : Foto kopi add Informandum Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan ; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :-----

Saksi **ABDUS SALAM** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-

- Bahwa saksi adalah pensiunan pegawai PT. KAI pada tahun 2014 yang menjabat sebagai penjaga asset PT. KAI sewilayah Surabaya ; -----





- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah di Jalan Anggrek yang merupakan asset PT. KAI terdapat bangunan rumah dinas, kantor, tower air tahun 1993 dan sekarang sudah dibongkar yang pembongkarannya dimohonkan oleh Mulyono Agus pada tahun 2005 selaku penyewa tanah tersebut untuk pompa bensin dan tahun 2012 perjanjian sewa tersebut berakhir; -----
- Bahwa pada tahun 1993 pembongkaran asset PT KAI diperuntukan untuk pelebaran jalan yang merupakan perjanjian kontrak dengan Walikota Surabaya ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. KAI sekitar tahun 2005 baru mengetahui kalau tanah di Jalan Anggrek tersebut termasuk Ruang Terbuka Hijau (RTH), kemudian di konfirmasi oleh PT. KAI ke Dinas Cipta Karya dan e Pemkot ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi asset-aset yang dimiliki oleh PT. KAI mempunyai bukti kepemilikan ; -----
- Bahwa saksi belum pernah membaca SK No. 73 tahun 2004 ; -----

Saksi **KUSNAN**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pegawai di PT. KAI Daop 8 Gubeng di bagian asset tanah dan bangunan sejak 1996 yang bertugas mengarsipkan bundel-bundel asset ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah tanah di jalan Anggrek yang ditetapkan oleh Pemkot sebagai lokasi Ruang Terbuka Hijau ; -----
- Bahwa menurut saksi PT. KAI tahu terkait RTH karena PT. KAI disurati oleh Pemkot adanya penyewa bernama Mulyono Agus yang mengajukan IMB atas lokasi di Jalan Anggrek ; -----



- Bahwa sepengetahuan saksi di lokasi obyek sengketa pada tahun 2005 disewakan untuk SPBU dan pada saat ini dijadikan lahan parkir yang pagar dan dipaving oleh PT. KAI ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :-----

Saksi **AWALINA KADARISMAN, ST**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Tata Ruang di Dinas Cipta Karya tahun 2014; -----
- Bahwa saksi tidak menerima permohonan SKRK yang dimohonkan Penggugat, tapi permohonan tersebut masuk ke bagian Pemetaan dan Bangunan, prosedurnya adalah permohonan di masukan ke UPTSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap) untuk diteliti, selanjutnya permohonan didistribusikan ke Cipta Karya melalui Bidang Pemetaan dan Bangunan dan setelah permohonan tersebut dicek di Bidang Pemetaan dan Bangunan berkas tersebut ditolak dengan alasan berdasarkan perencanaan yang ada lokasi yang dimohonkan SKRK tersebut diperuntukkan RTH, jadi saksi tidak pernah menerima berkas permohonan dari Penggugat ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Penetapan RTH atas lokasi yang dimohonkan SKRK tersebut berdasarkan Perwali No. 73 tahun 2014 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi permohonan Penggugat tersebut diperuntukkan untuk membangun hotel ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi, lokasi yang dimohonkan SKRK bersebelahan dengan rel kereta api dan sesuai dengan Permen PU No. 5



tahun 2008 terkait pemanfaatan lahan yang berdekatan dengan kereta api adalah 11 meter sebelah kiri dan kanan diambil dari as rel kereta api ;

- Bahwa sepengetahuan saksi PT. KAI tidak pernah mengajukan perijinan baik untuk perumahan atau perijinan yang lain ; -----

Saksi **AA GDE DWI DJAJAWARDANA, ST, MT** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi berdinast di Pemerintah Kota Surabaya menjabat sebagai Kepala Bidang Fisik dan Prasarana ;-----
- Bahwa tugas saksi berkaitan dengan penataan ruang lingkup di Kota Surabaya, sesuai dengan UU No. 26/2007 penataan ruang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ;-----
- Bahwa saksi mengetahui adanya permohonan SKRK yang diajukan oleh Penggugat di lokasi Jl. Anggrek ;-----
- Bahwa saksi tahu Peraturan PU No. 5/PRT/M/2008 tentang pedoman penyediaan RTH di perkotaan yang merupakan dasar pedoman Hukum dalam penataan kota terkait RTH ;-----
- Bahwa menurut saksi PT.KAI pernah meminta bantuan penataan kota terkait jalan sepadan dengan rel, semisal PT. KAI dalam pembangunan perluasan jalan terkait double track yang awalnya Cuma 1 dengan memberikan sosialisasi kepada masyarakat terkait perencanaan tersebut ;
- Bahwa terkait sepadan rel kereta api diatur di UU No. 3/2007 jalur Kereta Api agar diamankan untuk menghindari adanya kecelakaan, bebas bangunan untuk menyelamatkan masyarakat dan untuk membatasi jalannya kereta api dengan masyarakat untuk keselamatan ;-----



- Bahwa menurut saksi perencanaan kota terkait tanah warga kota yang terkena perencanaan tata ruang dan apabila masyarakat merasa dirugikan maka masyarakat tersebut akan mendapatkan ganti rugi ;-----
- Bahwa terkait penataan kota pada saat dilakukan perencanaan di kroscek dilapangan, sebelum keluar SK diadakan sosialisasi secara bertahap kepada masyarakat, setelah konsep draf naskah hukum telah selesai disosialisasikan kembali dan setelah ditetapkan juga disosialisasi lagi ;
- Bahwa praktek sosialisasi dilakukan khusus di Jl. Anggrek SK walikota No. 73/2004 Distrik Embong Kaliasin dan yang diundang bukan PT. KAI saja tapi semua warga yang bertempat didistrik Embong Kaliasin ;-----

Menimbang, bahwa untuk menanggapi alat-alat bukti maupun jalannya pemeriksaan sengketa di persidangan, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk menyampaikan kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa atas kesempatan tersebut, pihak Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya melalui mekanisme surat masuk, tertanggal 30 April 2015 dan pihak Tergugat menyerahkan kesimpulan tersebut pada persidangan tanggal 30 April 2015 ; -----

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

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan dan mohon kepada Hakim untuk diberikan Putusan ; -----

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas; -----



Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, di dalam persidangan Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 26 Januari 2015 ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat terdapat eksepsi-eksepsi sebagai berikut : -----

1. obyek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara
2. Penggugat tidak memiliki legal standing -----
3. gugatan Penggugat terlalu dini (premature) -----
4. Gugatan Penggugat kurang pihak -----
5. gugatan kabur dan tidak jelas (obscure libel) -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut ; -----

**DALAM EKSEPSI** -----

1. *Obyek sengketa bukan merupakan keputusan Tata usaha Negara*

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa ini adalah : -----

*Keputusan kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, Nomor 650/6082/436.6.2/2014 tertanggal 22 Agustus 2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota).* -----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya tergugat mendalilkan bahwa obyek sengketa bukan merupakan suatu penetapan tertulis dan obyek sengketa tidak bersifat final yang menimbulkan akibat hukum karena hanya memberikan informasi dan pemberitahuan peruntukan suatu lahan



berdasarkan peraturan yang bersifat umum dalam hal ini adalah Surat keputusan Walikota Nomor 73 Tahun 2004. -----

Menimbang, bahwa di dalam pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 menyebutkan bahwa *Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan perundang undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.* -----

Menimbang, bahwa penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam penjelasan pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formal seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya ; -----

Menimbang, bahwa persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian. Oleh karenanya nya sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis dan akan merupakan suatu keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut perundang undang ini apabila sudah jelas Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya, maksud serta apa isi tulisan itu, kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya; -----

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan SKRK yang dikeluarkan oleh Tergugat in casu obyek sengketa adalah merupakan bentuk yang tertulis karena isinya memberitahukan kepada Penggugat bahwa permohonanya





untuk memperoleh SKRK tidak dapat ditindak lanjuti dan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara in casu Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya yang ditujukan kepada PT Prime Global Asia selaku Penggugat.(vide bukti P-6) -----

Menimbang, bahwa pengertian final di dalam Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengatur bahwa pengertian final adalah sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau sudah defenitif, dalam hal ini obyek sengketa aquo dikeluarkan oleh Tegugat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Surabaya sudah defenitif dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan lagi ; -----

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan tersebut maka dalil Tergugat yang menyatakan obyek sengketa bukan merupakan penetapan tertulis dan bukanlah bersifat final tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak ; -----

**2. Penggugat tidak memiliki legal standing** -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mendalilkan dalam eksepsi bahwa nota kesepahaman antara Penggugat dengan PT KAI tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan karena merupakan ikatan moral antara Penggugat dengan PT KAI, sedangkan Penggugat bukanlah merupakan pemilik persil (pemegang hak kebendaan atas tanah) ataupun sebagai penyewa (pemegang relative atas tanah), dan nota Kesepahaman tersebut telah berakhir tanggal 13 Juli 2014; -----

Menimbang, bahwa dalam bukti P-9 maupun bukti P-10 Nota kesepahaman antara PT KAI dengan PT Prime Global Asia tentang Rencana persewaan aset milik PT KAI (persero) di jalan Anggrek Surabaya,



Penggugat sebagai PT Prime Global asia diposisikan sebagai pihak kedua  
sedangkan PT KAI sebagai pihak pertama ; -----

Menimbang, bahwa Nota kesepahaman tersebut oleh pihak pertama  
menyewakan kepada pihak kedua yaitu Penggugat untuk memanfaatkan  
lahan di jalan Aggrek menjadi lahan komersil dalam hal ini pembangunan  
hotel oleh pihak kedua ; -----

Menimbang, bahwa menindaklanjuti nota kesepahaman tersebut  
pihak kedua selaku Penggugat mengajukan permohonan SKRK sebagai  
dasar untuk pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak kedua yang  
tercantum dalam nota kesepahaman tersebut dengan PT KAI sebagai pihak  
pertama, sekalipun bukan pemilik persil seperti yang didalilkan oleh Tergugat  
namun Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan karena terkait  
dengan permohonan SKRK Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka  
Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan karenanya  
eksepsi tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal  
standing untuk mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan haruslah  
dinyatakan ditolak ; -----

### 3. Gugatan Penggugat Premature -----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam eksepsi bahwa  
seharusnya Penggugat menggugat terhadap dasar hukum obyek sengketa  
yaitu SK Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 yang menyatakan persil  
yang dimohon Penggugat adalah Ruang Terbuka Hijau, oleh karena itu



gugatan aquo terlalu dini karena dasar hukum penerbitan obyek sengketa masih sah dan berlaku ; -----

Menimbang, bahwa Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tanggal 31 Desember 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin (vide bukti P-7, T-2) pasal 1 mengatur bahwa Rencana tata ruang kota unit distrik embong kaliasin adalah rencana tata ruang pada setiap blok dalam kawasan unit distrik embong kaliasin ; -----

Menimbang, bahwa fokus utama permohonan SKRK oleh Penggugat adalah terletak di jalan Anggrek 2-4 Surabaya dengan tujuan permohonan adalah untuk hotel 10 lantai, adalah termasuk dalam distrik Embong Kaliasin.

Menimbang, bahwa SK Walikota Nomor 73 Tahun 2004 (vide bukti P-7, T-2) adalah secara global mengatur rencana teknik ruang kota unit distrik embong kaliasin, sedangkan permohonan SKRK Penggugat adalah ditujukan khusus pada lokasi jalan Anggrek 2-4 Surabaya sesuai dengan nota kesepahaman antara Penggugat dengan PT KAI ; -----

Menimbang, bahwa karena SK Walikota Nomor 73 Tahun 2004 merupakan dasar hukum dikeluarkannya obyek sengketa namun karena pengaturan dalam ketentuan tersebut bersifat menyeluruh yang masuk dalam lingkup wilayah distrik embong kaliasin termasuk dalam hal ini jalan Anggrek 2-4 Surabaya sehingga tidaklah tepat eksepsi dari Tergugat obyek gugatan Prematur karena fokus utama gugatan Penggugat hanya terletak di jalan Anggrek 2-4 surabaya ; -----

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Prematur tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ; -----



4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak -----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalikan bahwa seharusnya Penggugat melibatkan Kepala UPTSA yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, karena tidak dijadikan pihak maka gugatan menjadi tidak jelas dan sia-sia ; -----

Menimbang, bahwa Unit pelaksana Terpadu Satu Atap atau yang disingkat UPTSA merupakan organisasi layanan publik milik Pemerintah Kota Surabaya yang berupaya meningkatkan performa pelayanan di bidang perijinan dan non perijinan serta melakukan inovasi dalam rangka perbaikan dan optimalisasi pelayanan Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap sehingga dapat dicapai prinsip pelayanan dan kemudahan bagi masyarakat yaitu kesederhanaan prosedur, kejelasan, kepastian waktu, akurasi keamanan, tanggung jawab, kelengkapan sarana dsbnya ; -----

Menimbang, bahwa permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) adalah dalam rangka untuk membangun hotel dan oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya berdasarkan wewenang yang ada padanya memerintahkan kepada kepala UPTSA Surabaya untuk menindaklanjuti pemberitahuan kepada Penggugat bahwa permohonannya tidak dapat ditindaklanjuti karena peruntukannya adalah sebagai ruang terbuka hijau ;

Menimbang, bahwa karena kewenangan ada pada Tergugat sebagai Kepala Dinas Cipta Karya Kota Surabaya sedangkan Kepala UPTSA Surabaya hanya sebagai perpanjangan tangan dari Kepala Dinas Cipta Karya Kota Surabaya untuk kemudahan serta kepastian waktu bagi masyarakat yang mengajukan permohonan dibidang perijinan ataupun non perijinan ;



Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut maka Kepala UPTSA tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam sengketa ini karena kewenangan bukan pada Kepala UPTSA dalam mengeluarkan obyek sengketa tetapi pada Tergugat, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ; -----

5. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (obscuur libell) -----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tumpang tindih karena dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dengan tepat pasal mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa meskipun eksepsi ini menyatakan gugatan penggugat kabur atau tidak jelas namun materi eksepsi ini adalah tidak bersifat ekseptif sehingga dengan demikian oleh Majelis Hakim eksepsi ini bersifat eksepsi lain lain yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

**Dalam Pokok Perkara** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa ini adalah : **Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, Kota Surabaya Nomor 650/6082/436.6.2/2014 tertanggal 22 Agustus 2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK.** -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah membantah dalam jawabannya tertanggal 26 Januari 2015 bahwa obyek sengketa diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku serta asas asas umum pemerintahan yang baik ;



Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 9 Februari 2015 dan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 16 Februari 2015 ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-11 dan telah mengajukan 2 orang saksi masing-masing bernama Kusnan dan Abdus Salam ;-----

Menimbang. Bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5 dan telah mengajukan saksi sebanyak 2 orang masing-masing bernama Awalina Kadarisman, ST dan AA Gede Dwi Djawardana ; -----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap permasalahan hukum dalam sengketa a quo, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas oleh karena adanya unsur kepentingan adalah merupakan keharusan yang harus dimiliki orang atau badan hukum perdata untuk dapat menggunakan hak menggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya secara normatif, masalah kepentingan diatur dalam 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 oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke*





*Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;*-----

Menimbang, bahwa berdasar pada bukti P-9,P-10 Nota Kesepahaman antara PT Kereta Api Indonesia dengan PT Prime Global Asia tentang rencana persewaan aset milik PT KAI di Jalan Angrek Surabaya Penggugat sebagai pihak kedua sebagai penyewa aset milik pihak pertama yaitu PT KAI, untuk selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan SKRK kepada Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan tersebut maka Penggugat PT Prime Global Asia mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ini karena dirugikan dengan ditolaknya permohonan SKRK Penggugat oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan tenggang waktu dalam pasal 55 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 “ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “;-----

Menimbang, bahwa dalil Tergugat angka 6 dalam jawabannya menyatakan bahwa Penggugat sebenarnya sebelum menandatangani nota kesepahaman dengan PT KAI sudah mengetahui bahwa lokasi di jalan angrek tersebut peruntukkannya adalah Ruang Terbuka Hijau , bahkan inti dari nota kesepahaman tersebut Penggugat dapat menindaklanjuti Nota kesepahaman tersebut dengan melakukan perubahan peruntukan lahan di jalan angrek menjadi Ruang Terbuka Hijau menjadi Komersil ;-----



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sekalipun dalam Nota kesepahaman yang dibuat oleh PT KAI dengan Penggugat mencantumkan klausul seperti yang disebutkan oleh Tergugat namun pada saat permohonan SKRK diajukan oleh Penggugat dan pada akhirnya ditolak oleh Tergugat maka pada saat itulah Penggugat **merasa** kepentingannya dirugikan akibat ditolaknya permohonan SKRK Penggugat oleh Tergugat, sehingga penghitungan tenggang waktu dihitung sejak kepentingannya merasa dirugikan sejak Penggugat menerima surat dari Tergugat tanggal 28 Agustus 2014 ; -----

Menimbang, bahwa setelah proses jawab-jawab dalam persidangan dan masing-masing pihak tetap bertahan pada pendiriannya, maka pada sengketa a quo terdapat permasalahan hukum yang harus diselesaikan yaitu mengenai: apakah obyek sengketa telah diterbitkan sudah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku ataukah telah bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena dengan ditolaknya permohonan SKRK oleh Tergugat in casu obyek sengketa maka Nota kesepahaman yang dibuat oleh PT KAI dengan Penggugat tidak bisa dilaksanakan karena Jalan Anggrek yang dimohonkan Penggugat dalam SKRKnya masuk dalam ruang Terbuka Hijau sesuai dengan SK Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 sedangkan PT KAI adalah sebagai pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 4/Kel Pacar Keling terbit tanggal 12 Februari 2000 (vide bukti P-4) ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan maupun saksi saksi-saksi yang dihadirkan terdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut :



- Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kel Pacar Keling nama Pemegang hak Departemen Perhubungan RI cq Perumka berkedudukan di Jakarta terbit tanggal 12 Februari 2000 (vide bukti P-8)-----
  - Surat dari Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya tanggal 22 Agustus 2014 Nomor 650/6082/426.6.2/2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK (vide bukti P-6, T-1)-----
  - Keputusan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang Rencana Teknik Ruang Kota Unit Distrik Embong Kaliasin (vide bukti P-7, T-2) -----
  - Nota kesepahaman antara PT KAI dengan PT Prima Global Asia tentang rencana Persewaan aset milik PT KAI (persero) di jalan Anggrek Surabaya tanggal 13 Januari 2014 (vide bukti T-4)
  - Nota Kesepahaman antara PT.KAI dengan PT Prima Global Asia tentang Rencana Persewaan Aset Milik PT KAI (Persero) di Jalan Anggrek Surabaya (vide bukti P-10)-----
  - Nota Kesepahaman antara PT KAI dengan PT Prima Global Asia tentang rencana persewaaan aset milik PT KAI di jalan Anggrek Surabaya (vide bukti P-9)-----
  - saksi Tergugat bernama AA Gede Dwi Djajawardana -----
  - saksi penggugat Abdus Salam-----
- Menimbang, bahwa berdasarkan pada PP Nomor 36 Tahun 2005 SKRK pasal 14 ayat (3) oleh Pemerintah Daerah setempat untuk



mendelegasikan kewenangannya kepada Dinas terkait untuk memberikan SKRK dalam hal ini Dinas terkait yaitu Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang; -----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas Tergugat yaitu Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut PT KAI untuk memanfaatkan aset miliknya sesuai dengan alas hak miliknya yaitu Sertipikat Hak Pakai No 4/Kel Pacarkeling terbit tanggal 12 Februari 2000 Departemen Perhubungan Republik Indonesia, Cq Perumka berkedudukan di Jakarta luas 166.460 m2 ( vide bukti P-8) dengan PT Prime Global Asia selaku Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Nota Kesepahaman antara Penggugat dengan PT KAI (vide bukti (T-4,P-9,P-10) jalan Anggrek termasuk dalam sertipikat Hak Pakai No 04 kel Pacarkeling (vide bukti P-8) ;-----

Menimbang, bahwa Nota Kesepahaman antara Penggugat dan PT KAI berdasar pada bukti P-9 dan bukti P-10 telah dibuat lagi untuk tenggang waktu kedepan dan oleh pihak kedua yaitu Penggugat melaksanakan isi kesepahaman tersebut kedepannya sesuai dengan nota kesepahaman yang dibuat oleh kedua belah pihak; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti T-4 Nota kesepahaman yang dibuat oleh PT KAI dengan Penggugat tanggal 13 Januari 2014 oleh Tergugat didalilkan bahwa Penggugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa lokasi di jalan anggrek peruntukkanya untuk ruang terbuka hijau bahkan penggugat dapat menindaklanjuti Nota kesepahaman tersebut apabila Penggugat



berhasil melakukan perubahan peruntukkan lahan di jalan anggrek yang semula ruang terbuka hijau (RTH) menjadi komersil ;-----

Menimbang, bahwa SKRK yang diajukan oleh pemohon Penggugat adalah dalam rangka untuk selanjutnya mendapatkan IMB untuk membangun hotel di lokasi jalan anggrek sesuai kesepakatan Vide bukti T-4, yang sudah diperpanjang lagi nota kesepahaman tersebut sesuai bukti P-9, dan bukti P-10, sehingga tenggang waktu nota kesepahaman tersebut terakhir diperpanjang pada bulan Desember 2014, oleh karena itu dalil Tergugat yang menyatakan masa berlaku SKRK tersebut telah habis sejak tanggal 13 Juli 2014 tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan di tolak ;-----

Menimbang, bahwa untuk diketahui atau tidak jalan anggrek tersebut adalah termasuk ruang terbuka hijau oleh Penggugat menurut Majelis Hakim ukuran yang dipakai oleh Tergugat bahwa sebenarnya Penggugat sudah mengetahui sejak Nota kesepahaman tersebut dibuat pertama kali (vide bukti T-4) masih kabur karena yang menjadi dasar dikeluarkannya obyek sengketa adalah berlandaskan pada SK Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 (vide bukti T-2), sedangkan di dalam SK Walikota tahun 2004 tidak mencantumkan apakah jalan Anggrek termasuk dalam ruang terbuka hijau atau tidak ; -----

Menimbang, bahwa berdasar pada pertimbangan tersebut maka dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat sudah mengetahui sejak awal dibuatnya nota kesepahaman tersebut (vide bukti T-4) jalan anggrek peruntukkannya adalah sebagai ruang terbuka hijau tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mendalilkan Nota kesepahaman bukanlah suatu bentuk hubungan hukum yang mengikat karena faktanya masih perlu persetujuan kerjasama jangka panjang dan penghapusbukuan aktiva tetap dari Dewan Komisaris PT KAI (persero) dan Menteri Negara BUMN serta terlebih dahulu dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama antara penggugat dengan PT KAI (persero) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut oleh Majelis Hakim seperti yang sudah dipertimbangkan diatas bahwa prinsip orang atau Badan Hukum menggugat (Pasal 53 UU Nomor 9 Tahun 2004) adalah adanya kepentingan yang dirugikan, sekalipun nota kesepahaman antara penggugat dengan PT KAI (vide bukti T-4, P-9,P-10) bukanlah suatu bentuk hubungan hukum yang mengikat seperti yang didalilkan Tergugat diatas namun dengan ditolaknya SKRK tersebut maka Penggugat sudah dirugikan dengan dikeluarkannya obyek sengketa oleh Tegugat, sehingga dengan demikian dalil Tergugat tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

*Menimbang, bahwa asas fair play sebagai salah satu asas dalam asas umum pemerintahan yang baik menghendaki adanya partisipasi atau keterlibatan warga dalam setiap pengambilan keputusan,karena di dalam penerapan asas fair play diperlukan keterbukaan, kejujuran.asas ini menghendaki agar pejabat administrasi negara memberikan kesempatan yang seluas luasnya kepada warga masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar dan adil ; -----*

Menimbang, bahwa SK Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2004 tentang rencana teknik ruang kota unit distrik embong kaliasin (vide bukti T-2) dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 2004, yang menurut saksi Tergugat





bernama AA Gede Dwi Djajawardana dalam persidangan menjelaskan bahwa apabila suatu lokasi diperuntukkan untuk ruang terbuka hijau maka dibuat surat keputusan terlebih dahulu dan setelah itu baru di sosialisasikan kepada warga masyarakat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi menjelaskan bahwa batas batas yang disebutkan dalam SK Walikota Nomor 73 Tahun 2004 merupakan batas batas terluar dari sebelah utara, selatan, Timur dan barat ;-----

Menimbang, bahwa apabila membaca SK Walikota Nomor 73 Tahun 2004 maka selaku masyarakat awam tidak akan paham dengan yang dimaksud dengan batas batas terluar karena Surat Keputusan ini hanya menyebutkan secara general batas sebelah utara selatan timur dan barat tanpa merinci apakah jalan anggrek juga termasuk ruang terbuka hijau atau kah tidak, sekalipun jalan anggrek termasuk dalam unit distrik Embong Kaliasin ; -----

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat Abdus Salam pada waktu menjabat sebagai sebagai pengawas aset PT KAI seluruh wilayah surabaya dalam persidangan menjelaskan pada tahun 2005 lokasi obyek sengketa pernah disewa kepada Mulyono Agus untuk di buat sarana pompa bensin umum karena pada waktu itu belum mengetahui adanya SK Nomor 73 tahun 2004 dan hubungan sewa menyewa ini berakhir pada tahun 2012.

Menimbang, bahwa semestinya Tergugat pada waktu mengeluarkan surat keputusan ini **mensosialisasikan** kepada warga masyarakat yang terkena peruntukan ruang terbuka hijau in casu PT KAI, karena PT KAI berdiri didaerah tersebut dengan aset aset yang ada berdasarkan sertifikat hak pakai Nomor 4 tanggal 12 Februari 2000.(vide bukti P-8);-----



Menimbang, bahwa perlu dipertanyakan kepada Tergugat sendiri fasilitas umum untuk SPBU pada waktu tahun 2005 bisa diperbolehkan untuk didirikan di lokasi obyek sengketa sedangkan untuk pembangunan hotel yang diajukan oleh Penggugat dalam SKRK tidak diperbolehkan oleh Tergugat mengingat adanya SK 73 Tahun 2004, sehingga akibat surat penolakan yang dikeluarkan oleh Tergugat in casu obyek sengketa terdapat in konsistensi Keputusan Tergugat yang tidak jujur terhadap surat keputusan yang dikeluarkannya ; -----

Menimbang, bahwa karena tidak adanya sosialisasi Tergugat terhadap SK 73 Tahun 2004 kepada warga masyarakat yang terkena peruntukan Ruang Terbuka Hijau disekitar jalan anggrek, semestinya Tergugat harus lebih bijaksana dalam mengeluarkan surat penolakan permohonan SKRK Penggugat karena alasan penting penolakan permohonan SKRK Penggugat jalan anggrek termasuk peruntukan RTH adalah yang dimaksud dalam SK Nomor 73 tahun 2004 (bukti P-7=T-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut Tergugat telah melanggar asas asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas fair play atau asas permainan yang layak sehingga dengan demikian surat penolakan terhadap permohonan SKRK Penggugat in casu obyek sengketa dinyatakan batal ; -----

Menimbang, bahwa untuk dalil Tergugat untuk peraturan perundangan yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang Terbuka Hijau dikawasan perkotaan yang mengatur penyediaan RTH pada garis sempadan jalan rel kereta api merupakan RTH yang memiliki fungsi



membatasi interaksi antara kegiatan masyarakat dengan jalan rel kereta api, oleh Majelis Hakim dalil ini dikesampingkan karena dalil ini mengarah pada teknis area peruntukkan ruang terbuka hijau, sedangkan yang menjadi fokus utama Majelis Hakim dalam pertimbangan ini adalah pada SK nomor 73 Tahun 2004 yang merupakan dasar dikeluarkannya obyek sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan Penggugat nomor 4 dan 5 menurut hemat Majelis Hakim karena yang digugat adalah surat penolakan permohonan SKRK oleh Tergugat maka petitum nomor 4 dan 5 tidak dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka obyek sengketa yaitu Keputusan Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Nomor 650/6082/436.6.2/2014 tertanggal 22 Agustus 2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK (surat Keterangan Rencana Kota) haruslah dinyatakan batal karena bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas fair play atau asas permainan yang layak dan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian ;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian oleh karenanya Tergugat diwajibkan untuk memproses lebih lanjut permohonan SKRK yang diajukan Penggugat yaitu PT Prime Global Asia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 110 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena Tergugat berada dipihak yang kalah dalam sengketa ini maka diwajibkan untuk membayar biaya perkara ini yang akan diperhitungkan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan



Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat-alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

#### **MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI** -----

- Menolak eksepsi eksepsi Tergugat ; -----

**DALAM POKOK PERKARA** -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan batal Surat keputusan Tergugat Nomor 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) ;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Nomor 650/6082/436.6.2/2014 tanggal 22 Agustus 2014 perihal pemberitahuan permohonan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) ;-----
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.345.000 (dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;-----



Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari RABU tanggal 13 MEI 2015, oleh kami ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, YARWAN S.H., M.H., dan MERNA CINTHIA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, pada hari KAMIS tanggal 21 MEI 2015, oleh ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, YARWAN, S.H., M.H. dan LUSINDA PANJAITAN, S.H., M.H. selaku Hakim anggota, dengan didampingi oleh ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H., M.H. selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Y A R W A N, S.H., M.H.

ANNA L. TEWERNUSSA, S.H., M.H.

LUSINDA PANJAITAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H., M.H.



**Perincian biaya perkara :**

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : Rp. 30.000,-           |
| 2. Biaya Kepaniteraan  | : Rp. 2.304.000,-        |
| 3. Redaksi             | : Rp. 5.000,-            |
| 4. Materai             | : <u>Rp. 6.000,-</u>     |
| Jumlah                 | : <u>Rp. 2.345.000,-</u> |

(Dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah).

**CATATAN :**

1. Dicatat disini, bahwa putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2015 pihak Tergugat telah mengajukan upaya Banding.
2. Dicatat disini, bahwa pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2015 salinan putusan ini telah diberikan kepada SLAMET SURYONO, S.H., M.H. selaku Kuasa Hukum pihak Penggugat.
3. Dicatat disini, bahwa pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2015 salinan putusan telah diberikan kepada BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H. selaku Kuasa Hukum Pihak Tergugat.

Surabaya, 29 Juni 2015

PANITERA,

NURSYAMB. SUDHARSONO, S.H., M.H.





**CATATAN:**

Dicatat disini, bahwa salinan putusan ini dikirim kepada **Kuasa Terugat II Intervensi** untuk memenuhi pasal 51 angka 2 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, salinan ini tidak dapat dijadikan alat bukti.

Surabaya, 16 Juni 2014

PANITERA,

NURSYAMB. SUDHARSONO, S.H.



**Perincian Salinan Putusan :**

1. Meterai	:	Rp. 6.000,-
2. Legalisasi tanda tangan	:	Rp. 10.000,-
3. Leges	:	Rp. 3.000,-
4. Foto copy 95 X 300	:	Rp. 28.500,-
5. Lain-lain	:	<u>Rp. 42.000,-</u>
Jumlah	:	<u>Rp. 89.500,-</u>

(Delapan puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah).



**CATATAN:**

Dicatat disini, bahwa salinan putusan ini dikirim kepada **Kuasa KuasaTergugat** untuk memenuhi pasal 51 angka 2 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, salinan ini tidak dapat dijadikan alat bukti.



**Perincian Salinan Putusan :**

5.	Meterai	:	Rp.	6.000,-
6.	Legalisasi tanda tangan	:	Rp.	10.000,-
7.	Leges	:	Rp.	3.000,-
8.	Foto copy 95 X 300	:	Rp.	28.500,-
6.	Lain-lain	:	<u>Rp.</u>	<u>42.000,-</u>
	Jumlah	:	<u>Rp.</u>	<u>89.500,-</u>

(Delapan puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah).



**Disclaimer**

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