



P U T U S A N

No. 2854 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

LEBAGA PENYIARAN PUBLIK TELEVISI REPUBLIK INDONESIA (disingkat LPP TVRI) sebagai Badan Hukum yang didirikan oleh Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 13 Tahun 2005 tentang Lembaga Penyiaran Publik Televisi Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Gerbang Pemuda Senayan, Jakarta 10270, yang dalam hal ini diwakili **Drs. HARIONO, M.Si** Direktur Utama selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. SAMBA PERWIRAJAYA, S.H
2. Hj. PINTO ULUPI WIBOWO, S.H.Sp.Not.
3. NONOT SURJONO, S.H.
4. WIDODO MARJUNANTO, S.H.

Para Advokat dari Kantor Konsultan & Penasehat Hukum "Samba Perwirajaya & Rekan " beralamat di Rungkut Asri XIII-24 (Blok RL III F/22) Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Oktober 2009,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **PEMERINTAH KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja No. 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat I, II muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 13 Tahun 2005 tentang Lembaga Penyiaran Publik Televisi Republik Indonesia, status hukum Penggugat adalah sebagai Lembaga Penyiaran Publik Televisi Republik Indonesia (disingkat LPP TVRI) yang merupakan Badan Hukum yang didirikan oleh Negara. Penggugat sebagai Lembaga Penyiaran Publik bersifat independen, netral dan tidak komersial, serta berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden Republik Indonesia. Penggugat berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia dan Stasiun Penyarannya Berada di Pusat dan Daerah, termasuk berada di Kota Surabaya. Penggugat memiliki tugas untuk memberikan pelayanan informasi, pendidikan, hiburan yang sehat, control dan perekat social, serta melestarikan budaya bangsa untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat melalui Penyelenggaraan Penyiaran Televisi yang menjangkau seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Bahwa dalam rangka menjalankan tugas Negara di bidang penyiaran publik, maka Penggugat memiliki sejumlah kekayaan yang pada dasarnya merupakan kekayaan negara yang tertanam pada LPP TVRI, meliputi barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang selama ini telah dimanfaatkan oleh atau dihibahkan kepada Penggugat untuk menjalankan kegiatan operasionalnya. Salah satu dari berbagai Kekayaan Negara yang selama ini telah dimanfaatkan oleh Penggugat untuk menunjang kegiatan operasionalnya, khususnya Televisi Republik Indonesia Stasiun Jawa Timur, adalah berupa sebidang Tanah Negara seluas kurang lebih 37.127 M2 yang di atasnya telah didirikan bangunan gedung, menara pemancar, beserta berbagai bangunan penunjangnya yang terletak di Jalan Mayjen Sungkono No. 124 Surabaya (selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa);

Bahwa, bermula pada tahun 1971, yang ketika itu tanah sengketa berasal dari hasil pemberian atau hibah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Propinsi Jawa Timur dan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya kepada Televisi Republik Indonesia yang dimanfaatkan untuk mendirikan bangunan, studio, menara pemancar, maupun berbagai bangunan penunjang lainnya. Sejak tahun 1971 s/d sekarang tahun 2007 (saat gugatan ini diajukan), Penggugat telah menempati, menguasai dan memanfaatkan secara fisik dan terus menerus terhadap tanah sengketa serta mendirikan bangunan di atasnya. Hal tersebut merupakan fakta juridis sekaligus merupakan fakta empiris yang telah diketahui umum sehingga tidak terbantahkan (*notoir feit*);

Hal. 2 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



Bahwa, secara yuridis, Penggugat sebagai badan hukum yang didirikan oleh Negara yang menjalankan tugas-tugas Negara di bidang penyiaran publik, seharusnya menurut hukum diberikan prioritas untuk mendapatkan hak pakai atas tanah sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional. Bertolak dari alasan tersebut, Penggugat melalui Direktur pada saat itu telah berinisiatif mengajukan permohonan hak penggunaan tanah kepada Gubernur Jawa Timur melalui suratnya tanggal 5 Pebruari 1976 No. 43/DIR/76. Kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala TVRI Stasiun Surabaya melalui suratnya kepada Walikota Surabaya tanggal 17 Oktober 1978 No. 1453/TV/S/X/78. Namun ternyata surat-surat permohonan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tanpa sesuatu alasan yang jelas, tidak memperoleh jawaban apapun dari pejabat atau instansi yang bersangkutan;

Bahwa, namun yang justru kemudian terjadi adalah Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Daerah Tingkat II Surabaya No. 3688/A/KD/ WDTRJ79 tanggal 6 September 1979 yang isinya memberikan hak sewa atas tanah dengan luas 30.156 M2 kepada TVRI Stasiun Surabaya selama 3 (tiga) tahun, mulai tanggal 4/8/1979 dan berakhir 4/8/1982. Kemudian Hak Sewa atas tanah sengketa telah beberapa kali mengalami perpanjangan. Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, Tergugat terbukti telah mendaku secara sepihak dan tanpa dasar hukum serta tanpa alas hak yang sah terhadap tanah sengketa seolah-olah, quod non, diakuinya sebagai "tanah Negara dalam pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya". Padahal ketika itu Tergugat I tidak memiliki alat bukti hak berupa apapun juga atas tanah sengketa. Berdasarkan hal itu pula, selanjutnya Tergugat I sejak tahun 1979 sampai tahun 2000 secara terus menerus mengeksploitasi Penggugat dengan menarik uang retribusi/sewa terhadap Penggugat atas pemakaian tanah sengketa. Perbuatan Tergugat I a quo jelas merupakan perbuatan melanggar hukum;

Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah menarik uang retribusi/sewa terhadap Penggugat mulai tahun 1979 s/d tahun 2000 secara terus menerus dan melanggar hukum telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang jumlahnya adalah sebagai berikut:

a. Tahun 1979	sebesar Rp	301.560,-
b. Tahun 1980	sebesar Rp	301.560,-
c. Tahun 1981	sebesar Rp	301.560,-
d. Tahun 1982	sebesar Rp	301.560,-
e. Tahun 1983	sebesar Rp	814.215,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Tahun 1984	sebesar Rp	814.215,-
g- Tahun 1985	sebesar Rp	814.215,-
h. Tahun 1986	sebesar Rp	814.215,-
i. Tahun 1987	sebesar Rp	814.215,-
j- Tahun 1988	sebesar Rp	6.031.200,-
k. Tahun 1989	sebesar Rp	6.031.200,-
l. Tahun 1990	sebesar Rp	6.031.200,-
m. Tahun 1991	sebesar Rp	6.031.200,-
n. Tahun 1992	sebesar Rp	6.031.200,-
o. Tahun 1993	sebesar Rp	6.031.200,-
P. Tahun 1994	sebesar Rp	6.031.200,-
q. Tahun 1995 s/d 1999	sebesar Rp	226.170.000,-
r. <u>Tahun 2000</u>	<u>sebesar Rp</u>	<u>121.480.531,-</u>

Total seluruhnya sebesar Rp 389.114.531,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta seratus empat belas ribu lima ratus tigapuluh satu rupiah);

Bahwa, menurut hukum i.c. Pasal 44 ayat (1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Tergugat I tidak berhak menyewakan tanah sengketa kepada Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat I tidak berhak menarik uang retribusi atau sewa kepada Penggugat. Oleh karena Tergugat I bukan pemilik atas tanah sengketa tersebut, sehingga menurut hukum Tergugat I tidak berwenang menyewakannya kepada Penggugat. Tanah sengketa jelas adalah tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau disebut tanah negara.

Tergugat 1 bukan merupakan subyek hukum yang dapat mempunyai tanah dengan status hak milik. Tindakan Tergugat I yang mendaku seolah-olah, quod non, sebagai pemilik tanah sengketa yang kemudian menyewakannya tanah kepada Penggugat dan menarik uang retribusi/sewajrauhu tahun 1979 sampai dengan tahun 2000 a quo jelas merupakan penyalahgunaan wewenang dan bersifat melanggar hukum. Dengan tindakannya tersebut.

Tergugat I telah menjadikan dirinya seolah-olah sebagai "tuan tanah" terhadap Penggugat. Padahal Tergugat I mengetahui bahwa kedudukan Penggugat adalah sebagai badan hukum yang didirikan oleh Negara, sehingga menurut hukum tidak sepatutnya untuk dikenakan kewajiban membayar uang sewa/retribusi atas pemakaian tanah sengketa;

Bahwa, perlu ditegaskan disini bahwa di Negara Republik Indonesia hanya di Surabaya saja Penggugat i.c. LPP TVRI yang dibebani dengan



keajiban untuk membayar retribusi kepada Tergugat I atas pemakaian tanah sengketa. Padahal di kota dan kabupaten lain di seluruh Indonesia, justru Penggugat i.c. LPP TVRI mendapatkan tanah secara gratis dari Pemerintah Kota dan Kabupaten yang bersangkutan sehingga tidak perlu membayar uang sewa atau retribusi kepada Pemerintah Kota atau Kabupaten setempat. Lebih daripada itu, di kota dan kabupaten lain. Penggugat i.c. LPP TVRI diberikan hak pakai atas tanah yang ditempatinya oleh Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena yang menikmati manfaat utama atas kehadiran Penggugat i.c. LPP TVRI adalah Tergugat I maupun masyarakat Indonesia pada umumnya. Jelaslah sekali lagi bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyewakan tanah sengketa a quo kepada Penggugat disertai dengan pembebanan kewajiban pembayaran uang sewa atau retribusi merupakan pelanggaran hukum;

Bahwa, selain daripada itu, ketika Tergugat I mengeluarkan Ijin Pemakaian Tanah maupun menarik uang retribusi/sewa kepada Penggugat sejak tahun 1979 s/d 1998, ternyata pada saat itu Tergugat I tidak memiliki alas hak yang sah atas tanah sengketa. Tergugat I ketika itu tidak memiliki bukti otentik adanya Sertipikat Hak Pengelolaan atas tanah sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan.

Terbukti baru diketahui kemudian bahwa Tergugat I pada tanggal 7 Juni 1996 secara diam-diam mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas tanah sengketa kepada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Timur. Permohonan hak pengelolaan tersebut diajukan atas tanah kurang lebih seluas 47.430 M2, dimana sebagian diantaranya berupa tanah sengketa kurang lebih seluas 37.127 M2 yang telah ditempati oleh Penggugat sejak tahun 1971, sedangkan sebagian yang lain sisanya sebagaimana telah di tempati oleh Hotel Shangriila Surabaya.

Secara argumentum a contrario, dapat ditafsirkan bahwa pada waktu itu maupun pada waktu sebelumnya Tergugat 1 tidak memiliki alas hak dan tidak memiliki bukti hak berupa sertipikat hak pengelolaan atas tanah sengketa. Hal ini untuk yang kesekian kalinya membuktikan tindakan Tergugat I dalam mengeluarkan Ijin Pemakaian Tanah serta menarik uang retribusi/sewa kepada Penggugat a quo merupakan perbuatan tanpa landasan hak, bersifat sewenang-wenang, dan melawan hukum;

Bahwa permohonan hak pengelolaan yang diajukan Tergugat I tersebut jelas telah didasarkan pada itikad tidak baik untuk menguasai tanah sengketa secara sepihak. Padahal menurut hukum seharusnya yang memiliki



prioritas untuk mendapatkan hak pakai atas tanah sengketa adalah Penggugat, namun karena kelengahan Penggugat yang tidak segera mengajukan permohonan hak pakai ke Badan Pertanahan Nasional, maka kesempatan itu dimanfaatkan secara licik oleh Tergugat I. Permohonan hak pengelolaan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah dikabulkan oleh Tergugat II, sebagaimana terbukti dengan diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Pakis, tanggal 29 Juni 1998, dengan pemegang hak tertulis atas nama Pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas tanah seluas 47.430 M2.

Terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor: 2/Pakis, tanggal 29 Juni 1998 atas nama Tergugat I tersebut, jelas sangat merugikan hak-hak Penggugat sebagai badan hukum yang didirikan oleh Negara. Penggugatlah yang seharusnya menurut hukum diberikan prioritas untuk mendapatkan hak pakai atas tanah sengketa. Namun mengapa in casu, justru Tergugat II memberikan hak pengelolaan atas tanah sengketa kepada Tergugat I. Padahal Tergugat II mengetahui, setidaknya melalui instansi hirarkhi di bawahnya i.c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Timur maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, bahwa realitas Penggugatlah yang telah menempati, menguasai, serta memanfaatkan tanah sengketa tersebut secara fisik dan terus menerus sejak tahun 1971 sampai dengan sekarang ini.

Tergugat II maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya seolah-olah "menutup mata" terhadap realitas tersebut. Terbukti tetap saja Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan atas tanah sengketa a quo kepada Tergugat I;

Bahwa, perlu kiranya diketahui bahwa secara juridis lahirnya Hak Pengelolaan bertentangan dengan Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 16 ayat (1) UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, yaitu : (a). Hak Milik, (b). Hak Guna Usaha, (c). Hak Guna Bangunan, (d). Hak Pakai, (e). Hak Sewa, (f). Hak Membuka Tanah, (g). Hak Memungut Hasil Hutan, (h). Hak Hak yang akan ditetapkan oleh Undang Undang dan Hak hak yang bersifat sementara.

Dengan berlakunya ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut, maka dalam kaitannya dengan hak atas tanah, UUPA menganut sistem terbuka, artinya diluar macam-macam hak atas tanah tersebut di atas, masih dimungkinkan adanya hak atas tanah yang lain dengan syarat harus diatur dengan Undang Undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, perlu diketahui, pertama kali timbulnya pengaturan tentang Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Kebijakan Selanjutnya sebagai tafsir terhadap Penjelasan Umum UUPA angka II.2. Dengan demikian, pengaturan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang mengatur bahwa adanya hak atas tanah yang lain dengan syarat diatur dengan Undang Undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Kebijakan Selanjutnya, telah ditegaskan bahwa penyerahan pemanfaatan tanah dengan Hak Pengelolaan kepada pihak lain disyaratkan bahwa tanah sengketa sebelumnya telah terdaftar sebagai Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan dengan adanya bukti berupa Sertipikat Hak Pengelolaan. Hal tersebut sebagaimana juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, khususnya Pasal 1 ayat (2).

Dengan demikian, terbukti bahwa penerbitan Izin Pemakaian Tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 1998 bertentangan dengan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Kebijakan Selanjutnya maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 1 Tahun 1977 tentang Tatacara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya;

Bahwa, selain daripada itu, ternyata sebagai bukti kuat adanya itikad buruk Tergugat I saat mengajukan permohonan hak pengelolaan atas tanah sengketa, serta adanya cacat hukum dalam prosedur keluarnya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 tanggal 29 Juni 1998 atas nama Pemerintah Kota Surabaya tersebut mengandung cacat hukum yakni telah memuat atau telah didasarkan pada "keterangan palsu" atau "kebohongan", antara lain:

a. Dalam Risalah Tim Penelitian Tanah tgl. .47-6-1996 No. Pen/1706/XII/ 1996 disebutkan bahwa "di atas tanah yang dimohonkan terdapat bangunan milik penghuni yang dipergunakan untuk perumahan dan fasilitas umum". Padahal dalam kenyataannya di atas tanah tersebut hanya terdapat bangunan gedung kantor/studio serta tower milik TVRI saja. Terdapat ketidakjujuran dan penyesatan dalam substansi risalah

Hal. 7 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



tersebut, yakni hanya disebutkan "milik penghuni" tanpa kejelasan siapa yang dimaksud dengan "penghuni" ?, padahal yang dalam kenyataannya yang dimaksud dengan "penghuni" tidak lain dan tidak bukan adalah TVRI. Karena TVRI secara fisik yang menempati sejak tahun 1971 sampai dengan sekarang. Mengapa dalam risalah tersebut tidak disebutkan saja secara jujur, apa adanya, serta tegas bahwa tanah tersebut telah ditempati dan dimanfaatkan oleh TVRI ?;

- b. Dalam Pernyataan Walikota Surabaya tgl 12-10-1995 No.593/3943/402.5-11/95 yang disebutkan bahwa: "tanah yang dimohon telah dikuasai atau dikelola oleh Pemda Tk. II Surabaya (Pemohon)". Padahal sejak tahun 1971 s/d sekarang tanah sengketa seluas 37.127 M2 tersebut telah ditempati dan dikuasai secara fisik oleh TVRI. Pada kurun waktu itu Pemerintah Kota Surabaya samasekali tidak pernah menguasai atau mengelola tanah sengketa tersebut. Jelas bahwa pernyataan Tergugat I a quo tidak saja substansinya menyesatkan, melainkan merupakan kebohongan yang dilakukan secara sadar oleh Tergugat I sebagai Pejabat Publik, yang secara terang-terangan telah memasukkan keterangan palsu ke dalam Surat Pernyataan dalam rangka untuk mengelabui Tergugat II dalam proses mendapatkan Hak Pengelolaan atas tanah sengketa secara licik disertai itikad buruk;
- c. Surat Kepala BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 07-05-1997 No. 560.35-7749 yang ditujukan kepada Menteri Agraria/Kepala BPN di Jakarta, yang menyatakan bahwa Pemohon telah memenuhi syarat unkm memperoleh hak pengelolaan, merupakan kesimpulan yang didasarkan pada dokumen yang memuat keterangan palsu atau memuat kebohongan yang berindikasi sebagai tindak pidana;

Bahwa, menurut hukum, Tergugat I seharusnya bukan merupakan subyek yang memenuhi syarat untuk diberikan Hak Pengelolaan terhadap tanah sengketa. Oleh karena dalam kenyataannya, Tergugat I samasekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah sengketa yang notabene merupakan Tanah Negara. Tanah sengketa justru telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat sejak tahun 1971 s/d tahun 2007. Terbukti bahwa Tergugat I baru memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah sengketa tahun 1998. Persoalan hukumnya adalah, atas dasar apa Tergugat 1 menerbitkan Izin Pemakaian Tanah kepada Penggugat sejak tahun 1979 sampai dengan tahun 2000. Juga atas dasar apa Tergugat I menarik uang retribusi kepada Penggugat dari tahun 1979 sampai dengan tahun 2000.



Terbukti bahwa tindakan Tergugat 1 mengeluarkan Izin Pemakaian Tanah kepada Penggugat dari tahun 1979 sampai dengan 2000, maupun tindakan Tergugat I yang telah menarik uang retribusi dari Penggugat mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 2000 merupakan perbuatan melanggar hukum;

Bahwa, tindakan Tergugat I yang menerbitkan Izin Pemakaian Tanah kepada Penggugat mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 2000 bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 4 ayat (2) yang mengatur tentang prosedur penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak lain i.c. Penggugat. Dalam ketentuan tersebut ditentukan bahwa:

- a. Diawali dengan perjanjian tertulis antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain yang berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977;
- b. Pemegang Hak Pengelolaan memberikan rekomendasi kepada pihak lain yang menggunakan tanah bagian hak pengelolaan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Bila memenuhi syarat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah sesuai rekomendasi pemegang hak pengelolaan;
- d. Diadakan pendaftaran tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah kepada pihak lain yang memanfaatkan tanah;

Namun demikian, dalam kenyataannya syarat dan prosedur tersebut samasekali tidak dipenuhi. Tidak pernah diadakan perjanjian terlebih dahulu antara Penggugat dengan Tergugat I perihal tersebut. Izin Pemakaian Tanah sebagaimana in casu diterbitkan atas tanah sengketa tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 4 ayat (2) jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977. Oleh karena karakter juridis Izin Pemakaian Tanah sangatlah berbeda dengan Perjanjian Tertulis sebagaimana disyaratkan tersebut. Izin Pemakaian Tanah merupakan tindakan hukum sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, sedangkan Perjanjian Tertulis haruslah dibuat atas dasar kesepakatan para pihak i.c. Penggugat dengan Tergugat I. Dalam kenyataannya, samasekali tidak pernah diadakan Perjanjian Tertulis antara Penggugat dengan Tergugat I menyangkut pemakaian tanah sengketa.

Tergugat I juga tidak pernah memberikan rekomendasi kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kepala Kantor



Pertanahan Kota Surabaya. Yang terjadi justru, Tergugat I ingin terus menguasai Tanah Negara dengan Hak Pengelolaan tersebut, serta mengeksploitasi Penggugat secara terus menerus melalui penarikan uang sewa/retribusi. Oleh karena Tergugat I in casu tidak pernah memberikan rekomendasi kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, maka dengan sendirinya Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tidak pernah memberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah maupun menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat;

Bahwa, andaikata Tergugat II in casu telah bertindak cermat, teliti, dan hati-hati serta mempertimbangkan kenyataan juridis bahwa Penggugat sebagai badan hukum yang didirikan oleh Negara merupakan subyek yang paling berhak untuk mendapatkan hak atas tanah sengketa, maupun kenyataan fisik dan empiris bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai tanah sengketa secara fisik dan terus menerus sejak tahun 1971, maka besar kemungkinan Tergugat II tidak akan menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Pakis, tanggal 29 Juni 1998, atas nama Tergugat I sebagai Pemegang Hak terhadap tanah sengketa.

Namun dalam kenyataannya dengan terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan a quo justru membuktikan Tergugat II samasekali tidak bertindak cermat, teliti dan hati hati. Atas dasar alasan itu pula Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini agar nantinya tunduk dan melaksanakan isi putusan Pengadilan. Oleh karena itu, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, khususnya Pasal 1 angka 14, Jis. Pasal 4 ayat (1), Pasal 67 ayat (2), Pasal 68 ayat (2) huruf "a", Pasal 69 huruf "d", Pasal 104, 105, 106, 107, 124, 125 maka Tergugat II demi kepastian hukum berkewajiban untuk membatalkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Pakis tanggal 29 Juni 1998, pemegang hak tertulis atas nama Tergugat I terhadap tanah sengketa;

Bahwa, selain daripada itu, dengan terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Pakis, tanggal 29 Juni 1998 a quo atas nama Tergugat I sebagai Pemegang Hak juga telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat. Oleh karena itu, mohon Penggugat menuntut Tergugat I untuk membayar secara tunai dan sekaligus atas kerugian materiil maupun immateriil Penggugat tersebut, yang meliputi:

KERUGIAN MATERIIL:



- a. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1979 sebesar Rp 301.560,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1979 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1980 sebesar Rp 301.560,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1980 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1981 sebesar Rp 301.560,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1981 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- d. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1982 sebesar Rp 301.560,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1982 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- e. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1983 sebesar Rp 814.215,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1983 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- f. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1984 sebesar Rp 814.215,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1984 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- g. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1985 sebesar Rp 814.215,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1985 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- h. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1986 sebesar Rp 814.215,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1986 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- i. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1987 sebesar Rp 814.215,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1987 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- j. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1988 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1988 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- k. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1989 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1989 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- l. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1990 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per



tahun sejak tahun 1990 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

m. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1991 sebesar Rp.6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1991 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

n. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1992 sebesar Rp 6.031.200,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1992 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

o. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1993 sebesar Rp.6.031.200,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1993 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

p. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1994 sebesar Rp.6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1994 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

q. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1995 s/d 1999 dibayar secara sekaligus sebesar Rp 226.170.000,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1995 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

r. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 2000 sebesar Rp 121.480.016,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 2000 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

KERUGIAN IMMATERIIL:

Penggugat merasa tertipu dan terpedaya atas tindakan Tergugat I yang telah menarik uang sewa/retribusi tanpa alas hak dan bersifat melawan hukum, selain daripada itu Penggugat sebagai badan hukum yang didirikan oleh Negara menjadi terhalang hak-haknya untuk mengajukan permohonan hak pakai atas tanah sengketa yang seharusnya merupakan prioritas diberikan kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian yang bersifat immaterial, yang dalam perkara ini diperkirakan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin agar nantinya apabila gugatan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat dikabulkan Pengadilan tidak menjadi sia sia



belaka, karena Tergugat I tidak bersedia secara sukarela membayarnya, maka Penggugat mohon Pengadilan berkenan meletakkan ke dalam sita jaminan terhadap barang-barang milik atau yang dikuasai oleh Tergugat I, baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak;

Bahwa Tergugat I dalam beberapa kali kesempatan telah "mengancam" akan mencabut Izin Pemakaian Tanah TVRI di atas tanah di .Jl. Mayjen Sungkono No. 124 Surabaya, serta akan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain. Hal tersebut antara lain sebagaimana dinyatakan dalam:

- a. Surat Walikota Surabaya tanggal 12 Nopember 2002 No.181.1/2018/402.4.22/2002 perihal : Pengalihan Izin Pemakaian Tanah di Jl. Mayjen Sungkono No. 124 Surabaya. Isi surat tersebut mengisyaratkan adanya rencana Pemerintah Kota Surabaya untuk mengalihkan izin pemakaian tanah yang ditempati oleh TVRI kepada pihak lain. Dapat ditafsirkan, bahwa Pemerintah Kota Surabaya suatu saat akan mencabut izin pemakaian tanah oleh TVRI;
- b. Surat Sekretaris Daerah Kota Surabaya tanggal 7 Desember 2005 No. 931/5176/436.4.22/2005 perihal rencana pemakaian lokasi Stasiun TVRI Surabaya, yang pada point 2 dan 4, mengisyaratkan rencana Pemerintah Kota Surabaya untuk mencabut ijin pemakaian tanah oleh TVRI;
- c. Surat Sekretaris Kota Surabaya tanggal 21 April 2006 No. 593/225/436.4.22/2006 perihal : Pemanfaatan Tanah Asset Pemerintah Kota Surabaya, yang pada point 2, dengan menyebut ketentuan Pasal 8 huruf "b" Peraturan Daerah No. 1 Tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah yang digunakan sebagai dasar hukum untuk pencabutan ijin pemakaian tanah;

Bahwa, terhadap berbagai ancaman yang dilontarkan oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan penundaan pembayaran maupun keringanan serta penghapusan denda, mengingatkan kedudukan Penggugat sebagai Lembaga Penyiaran Publik yang bersifat independent, netral dan tidak komersial, sehingga anggaran keuangannya sangat bergantung pada anggaran yang diberikan oleh Pemerintah. Selain daripada itu, Penggugat minta kepada Tergugat I agar pembayaran uang retribusi/sewa yang telah dilakukan oleh Penggugat antara tahun 1979 sampai dengan tahun 1998 juga diperhitungkan, oleh karena secara juridis dalam kurun waktu tersebut Tergugat I tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki alas hak atas tanah sengketa sehingga tidak berwenang untuk menarik uang retibusi/sewa dari Penggugat.

Selain daripada itu, Tergugat I beberapa kali mengirimkan surat tagihan kepada Penggugat, namun jumlahnya berubah-ubah (*inkonsisten*). Bahkan inkonsistensi Tergugat I juga dilakukan ketika mengubah secara sepihak tanpa alasan terhadap tarif retribusi yang sebelumnya dikenakan terhadap Penggugat, yang semula ditarik dengan tarif non komersial namun kemudian secara sepihak diubah oleh Tergugat I menjadi tarif komersial. Hal tersebut jelas sangat memberatkan bagi Penggugat. Namun Tergugat I sama sekali tidak mempertimbangkan kenyataan tersebut. Tergugat I tetap berusaha memaksakan kehendak disertai ancaman bahwa ijin pemakaian tanah sengketa atas nama Penggugat akan dicabut;

Bahwa, akhirnya ancaman Tergugat I kepada Penggugat benar-benar dijalankan, sebagaimana terbukti terbitnya Surat Walikotamadya Surabaya So. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 perihal . Pencabutan Izin Pemakaian Tanah Jl. Mayjen Sungkono 124 Surabaya atas nama TVRI Surabaya, yang disertai dengan perintah pengosongan tanah sengketa dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat tersebut. Tindakan Tergugat I a quo jelas merupakan tindakan sewenang-wenang dan melanggar hukum.

Tergugat I sama sekali tidak mempertimbangkan eksistensi Penggugat sebagai Badan Hukum Yang Didirikan Oleh Negara yang menjalankan Tugas Negara sebagai Lembaga Penyiaran Publik. Padahal Penggugat dan Tergugat adalah sama-sama merupakan lembaga Negara atau Pemerintah, seharusnya saling memiliki toleransi dan penghormatan terhadap tugas dan wewenang masing masing sesuai dengan prinsip hukum dan prinsip kepatutan dalam menjalankan Pemerintahan Yang Baik (*Good Government*) dalam menjaga hubungan antar lembaga Negara atau Pemerintah. Dalam beberapa pernyataan terbuka melalui media massa, Tergugat I mengindikasikan kemungkinan tanah sengketa tersebut akan dialihkan kepada pihak swasta, meskipun dengan mengorbankan Penggugat sebagai lembaga atau badan hukum yang didirikan oleh Negara. Dengan perkataan lain, Tergugat I a quo sudah melakukan tindakan "barbarian" dan "kanibalisme" yang sangat kasar dan vulgar yang semata-mata didasarkan pada arogansi kekuasaan dan semangat keserakahan;

Hal. 14 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, selain daripada itu, substansi Surat Walikotamadya Surabaya No. 93/936/436.6.9/20 07 tanggal 6 Maret 2007 mengandung beberapa kekeliruan dan kelemahan yang fatal:

- a. Bahwa, adalah tidak benar alasan Tergugat I yang menyatakan seolah-olah, *quod non*, Penggugat tidak memberikan tanggapan tentang kesanggupan pembayaran tunggakan retribusi, justru Penggugat telah beritikad baik untuk mengirimkan surat secara resmi kepada Tergugat I berupa permohonan penundaan dan keringanan atas tunggakan retribusi, namun surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I;
- b. Bahwa landasan hukum yang dipergunakan oleh Tergugat I adalah Pasal 11 Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No. 1 Tahun 1997 (Perda No. 1 Tahun 1997) bertentangan dengan berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Oleh sebab itu, sekarang ini sedang dimohonkan uji materiil (*judicial review*) ke Mahkamah Agung RI oleh Pengurusan Rukun Warga (RW), Rukun Tetangga (RT), serta Tokoh - Tokoh Masyarakat dari Rukun Warga III Tambak Segaran, Kelurahan Tambak Rejo, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, sebagaimana telah secara resmi terdaftar dalam perkara No. 04 P/HUM/Th.2007 pada tanggal 8 Maret 2007. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I *a quo* bersifat premature, sewenang-wenang dan melanggar hukum, karena dapat menimbulkan komplikasi juridis apabila ternyata Mahkamah Agung dalam putusan uji materiilnya menyatakan tidak sah dan membatalkan Perda No. 1 Tahun 1997 *a quo*;

Bahwa untuk menghindarkan timbulnya komplikasi juridis serta hal-hal lain yang tidak diinginkan, maka Penggugat mohon peradilan berkenan untuk segera melakukan tindakan preventif berupa perintah kepada Tergugat I agar tidak melakukan tindakan berupa apapun terhadap tanah sengketa sebelum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Hal tersebut mengingat sifat urgensinya perkara, serta adanya indikasi kuat bahwa Tergugat I akan melakukan pengosongan tanah sengketa, tanpa perintah pengadilan, yang apabila hal tersebut tidak dicegah atau bahkan dibiarkan berjalan maka akan merusak tatanan hukum serta melecehkan supremasi hukum dan lembaga peradilan. Oleh karena menurut hukum lembaga yang berwenang memerintahkan eksekusi pengosongan adalah lembaga peradilan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan dictum putusan yang bersifat *condemnatoir*. Dalam kenyataan yang telah dipraktekkan selama ini, Tergugat 1 melakukan pengosongan terhadap obyek

Hal. 15 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



sengketa meskipun tanpa ada perintah dari pengadilan berdasarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum yang sah serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat mohon kiranya dalam perkara ini dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*). Berkaitan dengan hal itu pula mohon pula kiranya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan tindakan berupa apapun juga terhadap tanah sengketa seluas kurang lebih 37.127 m² yang ditempati oleh Penggugat yang terletak di Jalan Mayjen Sungkono No. 124 Surabaya, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang telah memastikan status hukum tanah sengketa;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menerbitkan ijin pemakaian tanah atas tanah sengketa kepada Penggugat antara tahun 1979 sampai dengan tahun 1998 merupakan perbuatan tanpa wewenang dan bersifat melanggar hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menarik uang sewa/retribusi kepada Penggugat terhitung mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 1998 merupakan perbuatan tanpa wewenang dan bersifat melanggar hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang meliputi:

Kerugian Materil:

- a. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1979 sebesar Rp 301.560,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1979 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1980 sebesar Rp 301.560,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per



- tahun sejak tahun 1980 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1981 sebesar Rp 301.560,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1981 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - d. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1982 sebesar Rp 301.560,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1982 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - e. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1983 sebesar Rp 814.215,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1983 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - f. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1984 sebesar Rp 814.215,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1984 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - g. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1985 sebesar Rp 814.215,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1985 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - h. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1986 sebesar Rp 814.215,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1986 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - i. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1987 sebesar Rp 814.215,-ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1987 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - j. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1988 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1988 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - k. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1989 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per



tahun sejak tahun 1989 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

- l. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1990 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1990 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- m. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1991 sebesar Rp.6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1991 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- n. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1992 sebesar Rp 6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1992 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- o. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1993 sebesar Rp.6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1993 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- p. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1994 sebesar Rp.6.031.200,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1994 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- q. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 1995 s/d 1999 dibayar secara sekaligus sebesar Rp 226.170.000,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 1995 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- r. Untuk pembayaran uang sewa/retribusi tahun 2000 sebesar Rp 121.480.016,- ditambah dengan perhitungan bunga sebesar 12% per tahun sejak tahun 2000 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) karena Penggugat merasa tertipu dan terperdaya atas tindakan Tergugat I yang telah menarik uang sewa/retribusi tanpa alas hak dan bersifat melawan hukum, selain dari pada itu Penggugat sebagai badan hukum yang didirikan oleh negara menjadi terhalang hak-haknya untuk mengajukan permohonan hak



pakai atas tanah sengketa yang seharusnya merupakan prioritas diberikan kepada Penggugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan hak pengelolaan terhadap tanah sengketa yang didasarkan pada keterangan palsu, atau tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, merupakan perbuatan melanggar hukum;
7. Menyatakan bahwa Tergugat I bukan merupakan subyek yang berhak untuk mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas tanah sengketa;
8. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pakis tanggal 29 Juni 1998, atas nama Tergugat I merupakan perbuatan melanggar hukum;
9. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pakis tanggal 29 Juni 1998, atas nama Tergugat I tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pakis tanggal 29 Juni 1998, atas nama Tergugat I;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membuat Surat Walikota Surabaya No. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 perihal: Pencabutan Izin Pemakaian Tanah Jl. Mayjen Sungkono 124 Surabaya atas nama TVRI Surabaya, merupakan perbuatan sewenang-wenang, prematur dan melanggar hukum;
12. Menyatakan putusan bersifat serta merta meskipun terdapat upaya hukum terhadap putusan ini (*uit voerbaar bij voorraad*).
13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.

2. **KOMPETENSI ABSOLUT:**

a. Obyek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan meminta kepada Pengadilan agar menyatakan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pakis tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Juni 1998 atas nama Tergugat I tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan.

Di samping itu, dalam gugatannya, Penggugat juga meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan antara tahun 1979 sampai dengan 1998 dan perbuatan Tergugat I yang telah menerbitkan Surat Walikota Surabaya No. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 Perihal: Pencabutan Izin Pemakaian Tanah merupakan perbuatan tanpa wewenang dan sewenang-wenang serta bersifat melanggar hukum. Penggugat seharusnya paham dan mengerti betul bahwa sertipikat hak atas tanah, Izin Pemakaian Tanah, dan Surat Walikota Surabaya No. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 Perihal: Pencabutan Izin Pemakaian Tanah adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara (Keputusan TUN) yaitu Keputusan sepihak dari suatu organ pemerintahan, diberikan atas dasar wewenang ketatanegaraan atau ketatausahaan, yang menciptakan bagi suatu atau lebih keadaan kongkrit, individual, suatu hubungan hukum, menetapkannya secara mengikat atau membebaskannya, atau dalam mana itu ditolak (Pengantar Hukum Perizinan Karya Mr. N.M. Spelt dan Prof. Mr. J. B. J.M Ten Berge yang disunting oleh DR Philipus M. Hadjon, S.H. hal. 7).

Ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 yang menyatakan 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.

Unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ada pada Sertipikat Hak Pengelolaan No. 21 Kelurahan Pakis tanggal 29 Juni 1998 atas nama Tergugat I, Izin Pemakaian Tanah, dan Surat Walikota Surabaya No. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 Perihal: Pencabutan Izin Pemakaian Tanah,.

Oleh karena Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Kelurahan Pakis tanggal 29 Juni 1998 atas nama Tergugat I, Izin Pemakaian Tanah, dan Surat Walikota Surabaya No. 593/936/436.6.9/2007 tanggal 6 Maret 2007 Perihal:

Hal. 20 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencabutan Izin Pemakaian Tanah merupakan Keputusan TUN sebagaimana dikualifikasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima,

b. Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa Uji Materiil terhadap Peraturan Daerah

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor: 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan hal tersebut, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004, yang mempunyai wewenang menguji secara materiil terhadap peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang adalah Mahkamah Agung.

Lebih lanjut, Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk mengatakan bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor: 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Daerah Nomor: 1 Tahun 1997) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Karena, semua perbuatan pemerintah adalah sah dan benar menurut hukum selama belum ada putusan pengadilan yang berwenang (Mahkamah Agung) yang menyatakan Peraturan Daerah tersebut bertentangan dan diperintahkan untuk dicabut. Hal ini juga masuk dalam logika hukum berlakunya Peraturan Daerah Nomor: 1 Tahun 1997. Peraturan Daerah tersebut masih sah dan berlaku selama masih belum ada putusan pengadilan yang berwenang yang membatalkannya. Hal ini telah diakui sendiri oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tersebut sedang diajukan judicial review ke Mahkamah Agung oleh sebagian warga.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

Hal. 21 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



3. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tindakan Tergugat I yang menerbitkan Izin Pemakaian Tanah dan memungut retribusi sebagai tindakan melanggar hukum,

Bahwa dalil tersebut membuktikan gugatan Penggugat Prematur karena tindakan Tergugat I dalam menerbitkan Izin pemakaian tanah tersebut justru didasarkan kepada aturan hukum yaitu Peraturan Daerah, dan hingga saat ini belum ada putusan pengadilan yang membatalkan dan/atau menyatakan tidak berlaku Peraturan Daerah dimaksud sehingga secara yuridis peraturan daerah tersebut sah dan mengikat. Dengan demikian Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*):

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Petitum 11 dengan dalil Posita angka 5, 6,7, 8, 9,14, 15, saling bertentangan.

Penggugat dalam petitum nomor 11 mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk menyatakan bahwa Surat Walikotamadya Surabaya No. 593/ 936/436.9/2007 perihal: Pencabutan Izin Pemakaian Tanah Jl. Mayjen Sungkono 124 atas nama TVRI Surabaya sebagai perbuatan melanggar hukum. Dari dalil Petitum angka 11 tersebut Penggugat keberatan dicabutnya Izin Pemakaian Tanah, sedangkan dalam dalil gugatan nomor 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, Penggugat menyatakan bahwa Izin Pemakaian Tanah yang menimbulkan kewajiban hukum kepada TVRI untuk membayar retribusi adalah sebagai perbuatan melanggar hukum.

Dengan demikian, gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Selain itu, dalil posita gugatan Nomor 11 dan 12, tidak konsisten sehingga dalil tersebut kabur. Pada gugatan Nomor 11 dan 12, Penggugat mendalilkan bahwa Hak Pengelolaan bertentangan dengan dengan UUPA. Lebih lanjut didalihkan Penggugat bahwa timbulnya pengaturan tentang Hak Pengelolaan pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan - ketentuan Kebijaksanaan Selanjutnya adalah tidak sah dan bertentangan dengan UUPA.

Namun pada gugatan nomor 12 paragraf 2, Penggugat justru mendasarkan argumentasi hukumnya dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Agraria



Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Kebijakan Selanjutnya.

Dari hal tersebut di atas, maka tampak ketidakkonsistenan Penggugat dalam berargumentasi. Di satu sisi Penggugat menolak eksistensi Hak Pengelolaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan kebijakan Selanjutnya, yang artinya Penggugat menolak atau tidak mengakui Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan kebijakan Selanjutnya tersebut. Sebaliknya di sisi lain, pada paragraf 2 gugatan nomor 12, Penggugat menggunakan Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan kebijakan selanjutnya sebagai dasar argumentasi hukumnya. Oleh karena itu, karena ketidakkonsistenan Penggugat tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur/tidak jelas. Mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat;

5. GUGATAN DALUWARSA:

Bahwa obyek sengketa adalah tanah di Jl. Mayjend Sungkono 124 Surabaya. Persil tersebut merupakan bagian dari lahan yang telah keluar Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Kelurahan Pakis tanggal 29 Juni 1998 seluas 47.430 m², atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditandatangani pada tanggal 20 Maret 2007 tersebut diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 April 2007. Artinya gugatan tersebut diajukan setelah lewat 5 tahun sejak tanggal diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/ Kelurahan Pakis tanggal 29 Juni 1998.

Lebih lanjut Pasal 30 ayat (2) jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- Pasal 30 ayat (2) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997: "telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan";
- Pasal 32 ayat (2) PP Nomor: 24 Tahun 1997:
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

Hal. 23 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Tergugat I adalah pemilik sah sertipikat tersebut.

Bahwa karena gugatan Penggugat telah lewat 5 tahun/daluwarsa sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat.

6. Bahwa berdasarkan relaas panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Surabaya yang diterima oleh Tergugat I, Penggugat telah menyampaikan gugatan tertanggal 20 Maret 2007:

Bahwa dalam persidangan tanggal 28 Mei 2007, Penggugat menyerahkan revisi gugatan, namun tanggal yang tercantum pada revisi gugatan sama dengan tanggal gugatan yang diserahkan pertama kali. Adalah tidak logis ada dua gugatan dengan tanggal yang sama tetapi isinya berbeda. Sehingga patut dipertanyakan gugatan mana yang benar?

Berdasarkan ketentuan hukum acara perdata tidak diatur adanya perubahan gugatan. Perubahan gugatan hanya dikenal dalam Peradilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa untuk singkatnya dalam rekonvensi ini Tergugat I Konvensi selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi disebut Tergugat Rekonvensi untuk Tergugat II selanjutnya berturut-turut disebut turut Tergugat Rekonvensi;

Bahwa segala yang termuat dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dianggap termuat pula dalam Rekonvensi ini secara keseluruhan;



Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam menggugat Penggugat Rekonvensi secara nyata-nyata tidak berdasarkan hukum dan merupakan upaya coba-coba karena:

- a. Tergugat Rekonvensi tidak memiliki alas hak atas tanah di Jl. Mayjen Sungkono 124 Surabaya. Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai Sertipikat Hak Atas Tanah apapun atas lahan yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi.

Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa telah menguasai tanah sejak tahun 1971 yang merupakan hibah dari Gubernur Jawa Timur dan Walikota Surabaya, tetapi sama sekali tidak menyebutkan bukti tertulis dalam dalilnya tersebut.

Satu-satunya bukti tertulis yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi atas pemakaian tanah adalah Ijin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi.

Bahwa tanah yang sekarang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi merupakan aset yang terdaftar dalam daftar inventaris aset Penggugat Rekonvensi. Selain itu, Penggugat Rekonvensi memiliki sertipikat hak atas tanah berupa sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Kelurahan Pakis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang mana persil di Jl. Mayjen Sungkono 124 yang sekarang dipakai oleh Tergugat Rekonvensi adalah bagian dari Sertipikat tersebut;

- b. Tergugat Rekonvensi menuntut bahwa Izin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebagai perbuatan melanggar hukum, padahal Tergugat Rekonvensi justru sebagai pihak yang mengingkari kewajibannya terhadap Penggugat Rekonvensi. Yaitu tidak membayar retribusi Izin Pemakaian Tanah sejak tahun 2001.

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar tunggakan retribusi dan denda keterlambatan merupakan tindakan yang merugikan keuangan daerah karena retribusi dan denda tersebut dapat digunakan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat kota Surabaya, dengan demikian tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut secara tidak langsung mengakibatkan kerugian masyarakat Surabaya pada umumnya. Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor: 1 Tahun 1997, pemegang Izin Pemakaian Tanah berkewajiban untuk membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam surat izin Pemakaian Tanah.



Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa jelaslah perbuatan semacam ini tidak dilandasi dengan itikad baik serta di luar kepatutan yang nyata-nyata telah merugikan pihak lain dalam hal ini Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karenanya patutlah terhadap perbuatan tersebut dihukum untuk mengganti segala kerugian yang ditimbulkannya, yaitu memenuhi kewajibannya untuk membayar tunggakan retribusi tanah sebesar Rp 2.104.315.836 dan juga denda keterlambatan sebesar Rp 592.088.353,64 (sesuai hasil temuan pemeriksaan atas aset tetap milik daerah oleh BPK-RI Nomor: 72/Tim Audit BPK/12/2006 tanggal 29 Desember 2006);

Bahwa Penggugat Rekonvensi juga dirugikan secara immateriil karena Tergugat Rekonvensi membuat opini publik yang menurunkan wibawa Pemerintah Kota Surabaya sehingga dapat mengurangi kepercayaan masyarakat. Kerugian immateriil tersebut tidak terhitung nilainya dan tidak dapat diganti dengan uang.

Oleh karenanya, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil dalam bentuk permintaan maaf secara tertulis yang diumumkan melalui semua media elektronik komersial dan 5 (lima) media cetak nasional selama lima hari berturut-turut;

Bahwa berdasarkan bukti Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Kelurahan Pakis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan berdasarkan hubungan hukum yang berlangsung sejak tahun 1971, yang dalam hubungan hukum tersebut nampak bahwa Tergugat Rekonvensi mengakui bahwa tanah yang dipakai oleh Tergugat Rekonvensi merupakan Aset Penggugat Rekonvensi, maka mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa tanah yang berada di persil Jl. Mayjen Sungkono 124 Surabaya merupakan aset Penggugat Rekonvensi sebagaimana bukti yang dinyatakan oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya membayar tunggakan retribusi tanah sebesar Rp 2.104.315.836 dan juga denda keterlambatan sebesar Rp 592.088.353,64;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil dalam bentuk permintaan maaf secara tertulis yang diumumkan melalui semua media elektronik komersial dan 5 (lima) media cetak nasional selama lima hari berturut-turut
5. Menyatakan bahwa Persil di Jl. Mayjen Sungkono 124 Surabaya adalah sah sebagai asset Pemerintah Kota Surabaya;
6. Menghukum turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk pada putusan dalam rekonvensi ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam provisi:

- Mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan tindakan berupa apapun juga terhadap tanah sengketa seluas kurang lebih 37.127 m² yang ditempati oleh Penggugat yang terletak di Jl. Mayjen Sungkono No. 124 Surabaya, sampai adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang telah memastikan status hukum tanah sengketa;
- Menanggunghkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 922.200,- (sembilan ratus dua puluh dua ribu dua ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 71/PDT/2009/PT.SBY. pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 April 2009 dengan perbaikan sekedar mengenai tuntutan Provisi, sehingga bunyi amar selengkapya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 2008 Nomor: 168/Pdt/2007/PN Sby dengan perbaikan sekedar mengenai tuntutan Provisi, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding;

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding, Tergugat II Kompensi /turut Tergugat Rekonpensi/Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi/Pembanding;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Oktober 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantara kuasanya, berdasarkan su rat kuasa khusus tanggal 8 Oktober 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. jo. No. 71/PDT/2009/PT. SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Oktober 2009;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Terbanding yang pada tanggal 29 Oktober 2009 dan pada tanggal 16 November 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pengugat/Pembanding diajukan jawaban memori

Hal. 28 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 November 2009 dan pada tanggal 26 November 2009;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa, karena permohonan kasasi dan memori kasasi diajukan oleh Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan perundangan-undangan, maka permohonan kasasi oleh pemohon kasasi harus dinyatakan dapat diterima;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 71/Pdt/2009/PT.Sby tanggal 16 April 2009 tentang PROVISI adalah merupakan putusan yang MELEBIHI KEWENANGAN dan SALAH MENERAPKAN HUKUM ACARA oleh karena para Tergugat Konvensi/sekarang Termohon Kasasi a quo, dalam kenyataannya tidak mengajukan keberatan atau permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 168/Pdt.G/2007/PN.Sby, termasuk terhadap putusan provisi a quo (halaman 7 salinan putusan).

Bahwa dengan adanya fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kompensi tidak mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008, hal itu secara juridis berarti telah menerima putusan Pengadilan Negeri Surabaya a quo.

Hal itu secara juridis berarti pula, para Tergugat Konvensi terbukti tidak keberatan terhadap (menyatakan menerima) terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tentang provisi tersebut.

Namun demikian, sekalipun Para Tergugat Kompensi tidak mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008, ternyata Pengadilan Tinggi Surabaya telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang tidak dimohonkan banding oleh Para Tergugat Kompensi tersebut.



Bahwa apa yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah merupakan tindakan yang melebihi kewenangannya dan salah menerapkan hukum.

Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR/RIB, berlaku ketentuan bahwa Pengadilan tidak boleh memutuskan lebih dari pada yang dituntut atau mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut. Maka dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 26 Maret 2008, khususnya yang menyangkut diktum putusan dalam provisi a quo, padahal terhadap diktum putusan dalam provisi a quo tidak dimintakan banding atau tidak diajukan keberatan oleh para Tergugat/ Terbanding, maka jelas kiranya bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 71/Pdt/2009/ PT.Sby tanggal 16 April 2009 telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR/RIB.

Mempertimbangkan hal tersebut di atas, mohon kiranya dalam pemeriksaan di tingkat kasasi, terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini harus dibatalkan.

3. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, No. 71/Pdt/2009/PT.Sby. tanggal 16 April 2009 tentang provisi, salah dalam penerapan hukum dan atau melanggar hukum, khususnya pertimbangan hukum tentang putusan provisi yang menganggap putusan provisi dalam perkara ini telah menyangkut pokok sengketa yang berkaitan dengan hak pemilikan atau hak pengelolaan atas tanah sengketa (halaman 7 salinan putusan)

Bahwa dalam putusan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding terbukti lalai memahami secara seksama terhadap perbedaan mendasar antara tuntutan provisi dengan tuntutan pokok sengketa yaitu:

1. Tuntutan Provisi adalah tentang larangan terhadap Para Tergugat untuk melakukan tindakan apapun para Tergugat terhadap tanah sengketa, sebelum ada kepastian hukum tentang hak pemilikan/hak pengelolaan tanah sengketa;
2. Tuntutan Pokok sengketa adalah tentang hak pemilikan/hak pengelolaan tanah sengketa.

Kedua tuntutan tersebut di atas adalah merupakan dua hal sangat berbeda satu sama lain.

mohon untuk diperiksa kembali, bahwa dalam tuntutan provisi sama sekali tidak dinyatakan adanya unsur hak atas tanah sengketa.



Bahkan tuntutan/putusan provisi tersebut justru dimaksudkan sebagai upaya preventif untuk mencegah kemungkinan timbulnya hal-hal/keadaan yang akan bertentangan dengan putusan dalam pokok sengketa.

Dari uraian tersebut di atas, nampak jelas *judex factie* tidak memahami secara tepat permasalahan yang menyangkut hukum acara, dalam perkara ini secara menyeluruh, sehingga bisa dan mencampuradukkan antara tuntutan provisi yang hanya bersifat sementara (sampai adanya kepastian hukum tentang hak atas tanah sengketa), dengan pokok sengketa yaitu hak pemilikan/pengelolaan tanah sengketa.

Pertimbangan hukum putusan tersebut jelas-jelas sangat tidak cermat (*onvoldoende gemotiveerd*), serta mengandung kesalahan penerapan hukum acara yang sangat prinsipil, karenanya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, No. 71/Pdt/2009/PT.Sby. tanggal 16 April 2009 tentang provisi, harus dibatalkan;

4. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 SALAH DALAM PENERAPAN HUKUM dan atau MELANGGAR HUKUM PEMBUKTIAN yaitu lalai tidak mempertimbangkan KESELURUHAN ALAT BUKTI yang diajukan Penggugat di depan persidangan (halaman 83 - 89 salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008).

Dalam putusan perkara ini Majelis Hakim telah lalai tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup serta secara menyeluruh (*onvoldoende gemotiveerd*) terhadap keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi.

Kelalaian pertimbangan hukum tersebut terinci sebagai berikut:

- Hanya bukti P-1 dan P-2 yang diberikan pertimbangan hukum;
- Bukti P-3 sampai P-12 dinyatakan tidak relevan, tanpa diberikan alasan dan atau argumentasi yuridis dengan semestinya;
- Kecuali bukti P-13, P-14, P-16 dan P-64, bukti surat lainnya yang diajukan Penggugat (bukti P-15, P-17 - P-63 dan bukti P-65 sampai bukti P-78) tidak diberikan pertimbangan hukum tanpa alasan dan argumentasi apapun (DALAM PERTIMBANGAN HUKUM, bukti-bukti tersebut TIDAK DISINGGUNG SAMA SEKALI);
- Pertimbangan hukum yang diberikan terhadap bukti P-13, P-14, P-16 dan P-64 adalah dalam rangka pembuktian dalil Tergugat.



Pertimbangan hukum tersebut semata-mata diberikan karena bukti P-13, P-14, P-16 dan P-64 sama atau berkaitan dengan bukti Tergugat.

Hal tersebut membuktikan bahwa bukti-bukti Penggugat yang dipertimbangkan hanyalah bukti-bukti dipandang menguntungkan kepentingan pembuktian Tergugat.

Tidak diberikannya pertimbangan hukum yang cukup terhadap alat bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi secara keseluruhan adalah merupakan pelanggaran terhadap ketentuan hukum acara pembuktian. Satu dan lain hal, merupakan pelanggaran terhadap prinsip obyektifitas, imparialitas serta prinsip audi et alteram partem.

Sesuai dengan prinsip Audi Et Alteram Partem, serta dalam ketentuan hukum acara pembuktian, hakim diwajibkan untuk mempertimbangkan seluruh fakta yang terungkap di depan persidangan, antara lain seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pihak-pihak yang berperkara.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, terbukti putusan judex factie jelas jelas terbukti telah melanggar hukum pembuktian, oleh karenanya harus dibatalkan.

5. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 salah dalam penerapan hukum/melanggar hukum pembuktian, yaitu menolak bukti P-1 dan P-2 karena menganggap bukti surat tersebut tidak sama dengan keterangan saksi (halaman 83-84 salinan putusan).

Bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan:

- Bukti P-1 yang merupakan surat di bawah tangan tentang pernyataan H. Moch. Noer, mantan Gubernur Jawa Timur, tidak dapat dinilai sebagaimana layaknya pernyataan atau keterangan saksi.
- Bukti P-2 yang merupakan Akta Notaris No. 01 tanggal 19 Juli 2007 tentang pernyataan H. Moch Noer, mantan Gubernur Jawa Timur, tidak dapat dinilai sebagai keterangan saksi, dan bukan merupakan bukti tentang status tanah sengketa.

Bahwa dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bukti P-1 dan P-2 tidak dapat dipertimbangkan dengan alasan bahwa bukti P-1 dan P-2 tidak dapat dinilai sebagai keterangan saksi.

Pertimbangan hukum tersebut tidak dapat dibenarkan, karena dalam sistem hukum pembuktian menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia, tidak dikenal mekanisme perbandingan antara alat bukti surat dengan



alat bukti saksi. Karena masing-masing diakui eksistensinya sebagai alat bukti, vide Pasal 164 HIR/RIB, sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti di muka persidangan.

Seharusnya, bukti surat P-1 dan P-2 tersebut tetap dipertimbangkan sebagai bukti surat.

Terhadap kedua bukti surat P-1 dan P-2 tersebut seharusnya dipertimbangkan:

- Apakah bukti surat P-1 dan P-2 tersebut secara formil memenuhi syarat sebagai bukti surat;
- Apakah bukti surat P-1 dan P-2 tersebut secara materiil, berisi tentang suatu fakta yang mendukung kebenaran gugatan;

Dalam kenyataannya, Majelis Hakim sama sekali tidak mengkaji kedua bukti surat tersebut secara formil maupun materiil, melainkan hanya menyatakan bahwa bukti surat tersebut tidak dapat dinilai sebagaimana layaknya pernyataan atau keterangan saksi.

Penolakan bukti surat P-1 dan P-2 dengan cara membandingkannya dengan keterangan saksi, tanpa mengkaji apakah alat bukti surat tersebut memenuhi syarat formil dan materiil, adalah merupakan penyimpangan terhadap hukum acara perdata, dan merupakan pelanggaran terhadap hukum pembuktian. Dengan perkataan lain, logika dan cara berfikir Pengadilan Banding sedemikian itu mencerminkan kedangkalan pemahamannya terhadap mekanisme hukum acara pembuktian yang berlaku.

Mempertimbangkan hal tersebut, maka pertimbangan hukum putusan yudex factie yang menolak bukti surat P-1 dan P-2, patut untuk dibatalkan;

6. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/ 2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 yang menyatakan, tidak terikat dengan, keterangan saksi ahli, adalah salah „dalam penerapan hukum/ melanggar hukum pembuktian (halaman 84 salinan putusan).

Dalam pertimbangan hukum putusan perkara ini, Majelis Hakim lalai tidak mempertimbangkan keterangan saksi ahli dengan alasan tidak terikat dengan keterangan saksi ahli.

Pertimbangan hukum tersebut diberikan tanpa terlebih dahulu mengkaji materi keterangan para saksi ahli yang diajukan di depan persidangan. Pengadilan Banding dalam pertimbangannya mencerminkan sikap apriori terhadap keterangan saksi ahli, yang notabene adalah para ahli di bidangnya masing masing, dalam hal ini akademisi yang memiliki



integritas, reputasi serta kualifikasi akademik sebagai seorang Professor dan Doktor Ilmu Hukum Agraria.

Pengenyampingan keterangan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi oleh *judex facti aquo*, tanpa disertai dengan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) justru mencerminkan kedangkalan logika berfikir juridis serta mencerminkan sikap arogansi penggunaan kewenangan yang tidak berdasarkan hukum dan keadilan. Sekaligus mencerminkan kemalasan *judex facti* untuk mempelajari secara sungguh sungguh terhadap asas, teori dan norma hukum yang benar. Khususnya yang menyangkut hukum agraria yang dalam persidangan telah dikemukakan secara gamblang oleh saksi ahli. Pertimbangan *judex facti* tersebut adalah tidak dapat dibenarkan karena, sekalipun dalam ketentuan hukum acara perdata diberikan kewenangan kepada hakim untuk tidak terikat pada keterangan saksi ahli.

Ketidakterikatan hakim terhadap keterangan saksi ahli tersebut harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang benar dan substansial, setelah mempertimbangkan dan mengkaji terlebih dahulu isi dari keterangan saksi ahli tersebut. *Judex facti* samasekali tidak memberikan pertimbangan hukum mengapa menyatakan tidak terikat terhadap keterangan saksi ahli. Padahal seharusnya *judex facti* mengetahui, bahwa pertimbangan dalam putusan memiliki kedudukan yang penting. Pertimbangan, atau *ratio decidendi*, ibaratnya merupakan roh bagi setiap putusan pengadilan.

Pada hal ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman secara tegas menyebutkan bahwa : "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Dalam hukum pembuktian ditegaskan, bahwa kekuatan pembuktian saksi ahli ini dapat bersifat mengikat apabila bersesuaian dengan alat bukti lain. Mengacu pada ketentuan tersebut, maka hakim tidak boleh mengabaikan keterangan saksi ahli sebelum mengkaji isi keterangan saksi ahli yang diberikan di depan persidangan (dalam pertimbangan hukum) dan kemudian mempertimbangkan persesuaian atau pertentangannya dengan alat bukti lain.



Dalam perkara ini, fakta yang terungkap di depan persidangan membuktikan bahwa keterangan saksi ahli ternyata mempunyai banyak persesuaian dengan alat bukti lain, antara lain yang berkaitan dengan status obyek sengketa sebagai tanah negara maupun sebagai tanah hak, serta syarat-syarat dan prioritas sebagai pemegang hak atas tanah sengketa.

Namun demikian ternyata, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keterangan kedua saksi ahli tersebut sama sekali, tanpa terlebih dahulu mengkaji isi kesaksiannya.

Hal tersebut di atas membuktikan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim (yang mengabaikan keterangan saksi ahli tanpa alasan yang sah) adalah bertentangan dengan hukum pembuktian serta bersifat *onvoldoende gemotiveerd*;

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan *judex factie* dalam perkara ini harus dibatalkan;

7. Pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 TIDAK KONSISTEN dan SALING BERTENTANGAN satu sama lain.

Bahwa, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya pada satu sisi menyatakan, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 32 ayat 1), ALAT BUKTI HAK YANG KUAT ADALAH sertipikat.

Namun dalam pertimbangan hukumnya yang lain dinyatakan bahwa, Hak Tergugat I atas tanah sengketa telah ada sejak tanah sengketa akan didirikan bangunan TVRI, hal tersebut dapat dibuktikan berdasarkan alat bukti lain, yaitu:

- a. bukti T.I-3 Surat Departemen Penerangan Dir Radio Televisi dan Film tanggal 12 Januari 1977 tentang permohonan ijin untuk mendirikan bangunan gedung studio TVRI.
- b. bukti P-13 tentang permohonan keringanan pembayaran sewa
- c. bukti P-14 tentang permohonan perubahan status hak sewa menjadi hak pakai. (halaman 86 salinan putusan).

Dengan pertimbangan hukum yang menyatakan tanah sengketa telah ada 1-, dalam penguasaan Tergugat I, sejak tahun 1976 (atau .sejak akan didirikan bangunan TVRI), nampak adanya pertimbangan hukum yang kontradiktif dan tidak konsisten, dengan pertimbangan hukum sebelumnya



yang menyatakan bahwa sesuai PP No. 24 Tahun 1997 aliat bukti hak atas tanah yang kuat adalah sertipikat.

Dalam pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa tanah sengketa telah menjadi hak Tergugat I sejak akan didirikannya bangunan TVRI yaitu tahun 1971, (padahal Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Tergugat I baru diterbitkan tahun 1998), terbukti pertimbangan hukum dalam perkara ini tidak konsisten untuk tunduk pada ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Dalam pertimbangan hukum tersebut terbukti *judex factie* telah melanggar ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti pertimbangan hukum *judex factie* saling bertentangan satu sama lain dan melanggar hukum (ic Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997.

8. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 SALAH PENERAPAN HUKUM dan atau MELANGGAR HUKUM PEMBUKTIAN, yaitu lalai tidak mempertimbangkan FAKTA PERSIDANGAN SECARA KESELURUHAN. Pertimbangan hukum *judex factie* banyak mengabaikan fakta-fakta dan alat bukti penting yang diajukan ke muka persidangan, baik yang merupakan *notoir feiten* maupun yang terungkap berdasarkan alat bukti yang diajukan di depan persidangan oleh Penggugat.

1. Mengabaikan fakta bahwa PENGGUGAT MENGUASAI SECARA FISIK DAN MEMANFAATKAN TANAH SENGKETA DENGAN ITIKAD BAIK SEJAK TAHUN 1971, UNTUK KEPENTINGAN PUBLIK, YAITU OPERASIONAL TVRI STASIUN SURABAYA.

Dalam memberikan pertimbangan hukum putusnya tentang penguasaan tanah sengketa, *judex factie* hanya mendasarkan pada bukti T.I-2, yaitu surat Walikota Kepala Dati II Surabaya tanggal 8 Nopember 1976 yang menyatakan tanah sengketa masuk dalam daftar inventaris Pemerintah Kotamadya Surabaya, dihubungkan dengan keterangan Saksi Dr. M Arief Mulyadi, S.H. Msi.

Hanya dengan mendadasarkan pada dua bukti tersebut *Yudex factie* menyimpulkan bahwa terbukti sejak tahun 1976 tanah sengketa ada dalam penguasaan Tergugat I (halaman 86 salinan putusan),

Pertimbangan hukum tersebut salah penerapan hukum karena telah mengabaikan fakta persidangan lainnya yaitu, bukti surat dan keterangan saksi-saksi sefta *notoir feiten*, yang pada pokoknya



membuktikan bahwa' Tanah sengketa seluas lebih kurang 37.127 meter persegi sejak tahun 1971 sampai dengan sekarang dikuasai secara fisik oleh Penggugat, bahkan diatas tanah sengketa sejak tahun 1371 telah didirikan bangunan TVRI stasiun SURABAYA.

Penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut terjadi secara terus menerus hingga saat ini, dengan batas dan luas tanah sengketa yang tidak berubah sejak pertama kali dikuasai Penggugat sampai saat ini.

Fakta tersebut bersesuaian dengan fakta/bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Pernyataan tertulis dari RP. Moch. Noer, mantan Gubernur Jawa Timur 1967 s/d 1974, yang sebelum tahun 1970 telah memerintahkan kepada Walikota Surabaya ketika itu, R. Soekotjo, agar menyediakan dan menyerahkan tanah untuk kepentingan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding. (Bukti P-1 dan P-2);
- b. Pernyataan tertulis Drs. H. Sa'adullah, mantan Kepala TVRI Stasiun Surabaya, tertanggal 1 Nopember 2007, yang dilegalisasi Tetty Artati, SH - Notaris di Jakarta (Bukti P-57);
- c. Surat Direktur Televisi, Direktorat Televisi, Departemen Penerangan Republik Indonesia No. 43/DIR/1976 tanggal 5 Pebruari 1976, yang ditujukan kepada Gubernur Kdh Jawa Timur, perihal : Tanah yang digunakan TVRI di Dukuh Kupang Surabaya (Bukti P-58);
- d. Surat-surat saksi Dr. M Arief Mulyadi, SH., Msi - Kepala Biro Hukum Propinsi Jawa Timur (bertindak atas nama Gubenur Kdh Tingkat I Jawa Timur serta selaku Sekretaris Panitia Daerah Pembangunan Stasiun TVRI Jawa Timur) yang ditujukan kepada Walikota Surabaya, tentang tanah Dukuh Kupang yang digunakan oleh TVRI, serta pembangunan stasiun TVRI Jawa Timur (Bukti P-59 s/d P-62);
- e. Pernyataan lisan dan bergambar (audio visual) dari RP Moch. Noer, mantan Gubernur Jawa Timur 1967 s/d 1974, yang sebelum tahun 1970 telah memerintahkan kepada Walikota Surabaya ketika itu, R. Soekotjo, agar menyediakan dan menyerahkan tanah untuk kepentingan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi;
- f. Keterangan saksi fakta, Soegijo dan Sukardi, yang menyatakan bahwa tanah sengketa sudah ditempati Penggugat sejak 1971 dan luas serta batas tanah yang ditempati oleh Penggugat Konvensi/



Tergugat Rekonpensi/Pembanding/Pemohon Kasasi sejak tahun 1971 sampai dengan sekarang, tidak mengalami perubahan;

- g. Keterangan Saksi fakta, Dr. Arief Mulyadi, SH, Msi, yang menyatakan bahwa saksi (sebagai Kepala Biro Hukum Pemerintah Propinsi Jawa Timur) telah melaksanakan perintah Gubernur Propinsi Jawa Timur ketika itu, untuk meminta kepada Walikota Surabaya ketika itu, R. Soekotjo, agar menyediakan dan menyerahkan tanah kepada TVRI;
- h. Pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim di lokasi tanah sengketa pada tanggal 30 Januari 2008, dimana terdapat / terbaca prasasti bertahun 1971 yang ditandatangani oleh RP Moch.Noer, Gubernur Jawa Timur saat itu, serta prasasti Perusahaan Negara "Indra" selaku kontraktor pelaksana pembangunan tower pemancar, yang hal itu membuktikan bahwa pendirian bangunan pertama gedung serta tower pemancar milik Penggugat/Tergugat Rekonpensi benar terjadi pada tahun 1971;
- i. Per pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim membuktikan Majelis Hakim mengetahui sendiri secara langsung terjadinya tindakan pemagaran Tanah Sengketa oleh Tergugat Rekonpensi /Penggugat Rekonpensi/Pembanding, pada saat perkara masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya dan belum dijatuhkan putusan;

Sejumlah fakta dan alat bukti tersebut di atas telah diabaikan begitu saja dan tidak dipertimbangkan samasekali dalam putusan judex factie. Padahal ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman secara tegas menyebutkan bahwa : "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Sebaliknya, hanya berdasarkan bukti T. 1-2, judex factie menyatakan Tergugat I terbukti telah menguasai tanah sengketa sejak tahun 1976. Dalam kaitan dengan bukti T. 1-2, maka seharusnya dipertimbangkan bahwa bukti surat T. 1-2 adalah merupakan pernyataan sepihak dari Tergugat I sendiri yang faktanya bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya.



Mengingat hal tersebut maka bukti surat T. 1-2 tidak dapat menghapuskan fakta bahwa yang menguasai tanah sengketa sejak 1971 adalah Penggugat/Pembanding.

Dengan kata lain, bukti T. 1-2 tidak dapat menyangkal fakta dan mematahkan bukti Penggugat bahwa tanah sengketa telah dikuasai Penggugat/Pembanding sejak tahun 1971.

Terlepas dari hal tersebut, telah terbukti yudex factie dalam putusannya telah mengabaikan fakta-fakta persidangan. Putusan yudex factie demikian adalah salah dalam penerapan hukum dan atau melanggar hukum pembuktian;

2. Judex Factie telah mengabaikan fakta bahwa **SEBELUM TERBITNYA** Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 Tahun 1998, tanah sengketa adalah **TANAH NEGARA, BUKAN TANAH HAK TERGUGAT I**.

Dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya (halaman 84-87 salinan putusan), Majelis Hakim berpendapat hak Tergugat I atas tanah sengketa sudah ada sejak Penggugat mendirikan bangunan atas tanah sengketa (tahun 1971).

Dalam pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap di depan persidangan, bahwa **HAK TERGUGAT I** atas tanah sengketa baru ada sejak tanggal 29 Juni 1998, sebagaimana bukti T. 1-1 Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 atas nama Pemkot Surabaya yang diterbitkan pada tanggal 29 Juni 1998,

Sebelum tanggal 29 Juni 1998 status tanah sengketa adalah tanah Negara bebas, sebagaimana terbukti dari Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 27 Juni 1959 Nomor: S.175 /Ka. sejak tanggal 24 Januari 1958, berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958 Status tanah sengketa adalah tanah negara bekas hak *Eigendom Verponding* No. 1278 sisa, seluas 47,430 M2 tertulis atas nama *De te s Gravenhage gevestigde N.V. de Bataafsche Petroleum Maatschaappij*;

Hal tersebut membuktikan bahwa pada kurun waktu antara tahun 1958 sampai dengan tahun 1998 tanah sengketa berstatus sebagai tanah negara bebas, bukan tanah hak Tergugat I.

Fakta tersebut didukung dan dikuatkan pula dengan pengakuan Tergugat II pada Jawaban Tergugat II tanggal 19 Juli 2007 pokok perkara angka 4, yang menyatakan bahwa Tergugat I baru mempunyai

Hal. 39 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



bukti hak atas tanah sengketa sejak tanggal 29 Juni 1998 (Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 Kelurahan Pakis).

Bahwa, fakta tersebut bersesuaian pula dengan keterangan dua orang Saksi Ahli Dr. Eman Ramelan, SH, MS serta Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH, MS, yang mengacu pada ketentuan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa adanya hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertipikat.

3. **Judex factie** telah mengabaikan fakta bahwa SEMUA PERBUATAN HUKUM TERGUGAT I terhadap tanah sengketa SEBELUM TERBITNYA Sertipikat Hak; Pengelolaan No, 2 Tahun 1998, ADALAH PERBUATAN ^ MELANGGAR HUKUM.

Sebagaimana diuraikan di atas, telah terbukti bahwa sebelum terbit Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 tahun 1998 tanggal 29-6-1997, tanah sengketa adalah tanah negara, bukan tanah hak Tergugat I.

Oleh karena terbukti sebelum tanggal 29-6-1997 Tergugat I bukan pemegang hak atas tanah sengketa, maka menurut hukum, Tergugat I tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah sengketa.

Dalam kenyataannya, tanpa didasarkan pada alas hak yang sah, sejak tahun 1979, Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum:

- mengeluarkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) kepada Penggugat pemanfaatan Tanah Sengketa (Bukti P-64 s/d P-68, atau TI-3 s/d TI-12).

- menarik pembayaran uang sewa kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas pemanfaatan Tanah Sengketa (Bukti P-69 s/d P-78);

Perbuatan Tergugat I tersebut di atas adalah merupakan perbuatan hukum karena pada saat melakukan perbuatan tersebut Tergugat I bukanlah pemegang hak yang sah atas tanah sengketa.

9. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/ Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 tentang Proses Penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2, SALAH PENERAPAN HUKUM dan atau MELANGGAR HUKUM PEMBUKTIAN (halaman 85 - 86 salinan putusan).

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menyatakan pada pokoknya, penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Surabaya



adalah telah sesuai azas-azas umum pemerintahan yang baik dan melalui mekanisme dan prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (halaman 85 -86 salinan putusan). Pertimbangan tersebut didasarkan pada alat bukti surat yang diajukan Tergugat II yang berupa berkas-berkas kelengkapan persyaratan terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2, yaitu bukti T.II-1.1, bukti T.II-2, bukti T.II-3, T.II-4, bukti T.II-5, T.II-6 (halaman 85 salinan putusan).

Akan tetapi dalam pertimbangan tersebut TIDAK DIBERIKAN URAIAN PERTIMBANGAN HUKUM dan argumentasi ataupun alasan tentang mengapa dan bagaimana dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Surabaya, adalah (telah sesuai azas-azas umum pemerintahan yang baik dan melalui mekanisme dan prosedur yang telah diatur oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Bahkan peraturan perundangan yang dimaksudpun tidak disebutkan dalam pertimbangan hukum tersebut. Padahal ketentuan Pasal 25 ayat f (1) UU No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman secara tegas menyebutkan bahwa : " Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Kesimpulan yang diambil dalam pertimbangan hukum tersebut tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang proporsional. Pertimbangan hukum demikian adalah tidak jelas dan tidak menyeluruh (onvoldende gemotiveerd), dan dapat dikategorikan salah dalam penerapan hukum.

2. Bahwa, sedangkan berkenaan dengan proses penerbitan sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 ini, diperoleh fakta persidangan sebagai berikut:

- Permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I didasari oleh itikad tidak baik, mengandung kebohongan dan keterangan palsu.

Dalam permohonan hak tersebut, Tergugat I menyatakan antara lain "di atas tanah yang dimohonkan terdapat bangunan milik penghuni yang dipergunakan untuk perumahan dan fasilitas umum" (Risalah Tim Penelitian Tanah tgl. 17-6-1996 No. Pen/1706/XII/ 1996).

Penyebutan "milik penghuni" tanpa kejelasan siapa yang dimaksud dengan penghuni, adalah merupakan ketidakjujuran dan penyesatan



yang disengaja (mohon periksa bukti P-35, P-36 serta P-38 s/d P-49, dikaitkan dengan keterangan Kakanwil BPN Jawa Timur dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam dialog di DPRD Propinsi Jawa Timur, termuat dalam rekaman audio visual dalam DVD yang telah disampaikan di muka persidangan).

Demikian pula dalam Pernyataan Walikota Surabaya tgl 12-10-1995 No. 593/3943/402.5-11/95, disebutkan bahwa : "tanah yang dimohon telah dikuasai atau dikelola oleh Pemda Tk. II Surabaya (Pemohon)".

Dalam kenyataannya, di atas tanah tersebut sejak tahun 1971 telah berdiri bangunan gedung kantor/studio serta tower milik Penggugat dan dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat sampai saat ini.

Fakta tersebut di atas membuktikan bahwa permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I didasari oleh itikad tidak baik yang mengandung kebohongan dan keterangan palsu;

- Permohonan hak yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II tidak memenuhi syarat tentang penguasaan tanah sengketa.

Bahwa sesuai fakta persidangan, yang menguasai/menempati Tanah Sengketa secara langsung dan terus menerus mulai tahun 1971 sampai dengan sekarang adalah Penggugat (Bukti P-1 dan P-2, testimoni audio visual RP. Moch. Noer termuat dalam DVD, serta keterangan saksi fakta bernama Soegijo dan Sukardi, maupun hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim tanggal 30 Januari 2008).

Sedangkan Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik terhadap Tanah Sengketa;

- Perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan hak tanpa memenuhi syarat perundangan dan perbuatan Tergugat II mengabulkan permohonan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.

Meskipun Tergugat I tidak memenuhi syarat utama permohonan hak tersebut, baik secara juridis maupun secara fisik, ternyata, Tergugat II tetap saja mengeluarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02/ Kelurahan Pakis atas Tanah Sengketa kepada Tergugat I.

Fakta tersebut di atas, membuktikan Tergugat II telah bertindak secara tidak cermat, tidak teliti, serta tidak hati-hati, sehingga tindakan Tergugat II tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tergugat II terbukti tidak menjalankan prosedur yang berlaku, ketika menilai dan mempertimbangkan bukti juridis dan bukti fisik



berkenaan dengan permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I terhadap Tanah Sengketa sampai mengakibatkan terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02/Kelurahan Pakis atas nama Tergugat I.

Perbuatan Tergugat II jelas terbukti sebagai perbuatan melanggar hukum.

- Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02/Kelurahan Pakis, atas nama Tergugat I, cacat hukum, batal demi hukum.

Bahwa, oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02 diterbitkan dengan cara yang bertentangan dengan undang-undang, antara lain tidak memenuhi syarat penguasaan dan syarat-syarat lainnya, maka sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 tersebut adalah cacat hukum.

Sesuai keterangan saksi ahli (Dr. Eman Ramelan, SH, MS dan Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH, MS), meskipun sertipikat merupakan bukti kuat hak atas tanah, tidak tertutup kemungkinan untuk dibatalkan, apabila terbukti mengandung cacat juridis maupun cacat prosedur dalam proses penerbitannya.

Pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02 / Kelurahan Pakis, atas nama Tergugat I dapat dilakukan atas inisiatif Badan Pertanahan Nasional maupun berdasarkan keputusan Pengadilan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- Penggugat memiliki hak prioritas atas tanah sengketa.

Bahwa, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24 ayat (2) dinyatakan bahwa :

"Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

Hal. 43 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 4 ayat (1) dinyatakan bahwa :

"sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Sesuai keterangan saksi ahli Dr. Eman Ramelan, SH, MS serta Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH, MS, bahwa menurut hukum pihak yang terbukti menguasai secara fisik, secara langsung dan terus menerus terhadap Tanah Negara memiliki prioritas untuk mengajukan permohonan dan mendapatkan hak pakai atas Tanah Negara yang ditempatinya melalui Kantor Badan Pertanahan.

Dalam perkara ini, Penggugat merupakan badan hukum publik yang didirikan oleh negara, dan memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas.

Oleh karena itu, Penggugat berhak mengajukan permohonan dan mendapatkan hak atas tanah sengketa yang digunakan untuk kepentingannya sendiri (Penggugat/LPP TVRI).

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan :

- Peraturan Menteri Agraria Nomor: 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya;
- Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor: 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
- Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;
- Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
- Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



- Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara;
- Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Bahwa seluruh fakta berkenaan dengan penerbitan sertipikat hak Pengelolaan No. 2 tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh yudex factie.

Hal demikian membuktikan bahwa putusan yudex factie salah penerapan hukum/melanggar hukum pembuktian yaitu tidak cermat dan tidak lengkap, dalam pertimbangan hukumnya.

Padahal ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman secara tegas menyebutkan bahwa : "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Oleh karenanya putusan Judex Factie dalam perkara ini harus dibatalkan.

10. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 168/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 26 Maret 2008 tentang PERBUATAN MELANGGAR HUKUM Para Tergugat, SALAH PENERAPAN HUKUM dan atau MELANGGAR HUKUM PEMBUKTIAN.

Di depan persidangan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. Oleh karena telah terbukti Tergugat I tidak berhak atas tanah sengketa dan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 cacat hukum dan batal demi hukum, maka kewenangan Tergugat I atas tanah sengketa, baik untuk menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah maupun untuk memungut uang sewa, juga batal demi hukum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka, segala pemuatan Tergugat I yang telah dilakukan terhadap tanah sengketa, dalam hal ini menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah maupun untuk



memungut uang sewa, adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;

2. Di samping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf c, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, serta sesuai dengan keterangan saksi ahli Dr. Eman, SH, MS., maupun Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH,MS., kewajiban pemegang hak pengelolaan, diantaranya adalah menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan a quo kepada pihak ketiga, apakah dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

Penyerahan kepada pihak ketiga itu hanya bagian-bagiannya saja dan tidak secara keseluruhan.

Dalam perkara ini Tergugat I telah melanggar kewajiban tersebut, yaitu menyewakan secara keseluruhan tanah hak pengelolaan a quo kepada pihak ketiga, yaitu seluas 37.124 M2 kepada Penggugat, dan yang seluas 10.000 M2 kepada Hotel Shangri-la Surabaya.

Fakta tersebut di atas membuktikan bahwa perbuatan Tergugat I melanggar ketentuan Pasal ayat 1 c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 1 Tahun 1977 adalah merupakan perbuatan melanggar hukum.

3. Bahwa, demikian pula penyerahan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I bukan dalam bentuk memberikan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 di atas, melainkan dalam bentuk memberikan Izin Pemakaian Tanah (surat ijo).

Bahwa, tindakan Tergugat I mengeluarkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) adalah didasarkan pada produk hukum berupa Peraturan Daerah (Bukti TI-19 s/d TI-27).

Dengan mendasarkan pada Perda itulah Tergugat I seolah-olah, quod non, memiliki wewenang untuk memberikan hak atas tanah kepada pihak lain yang memanfaatkan tanah hak pengelolaan.

Padahal menyangkut obyek berupa tanah, secara yuridis tunduk pada rezim Hukum Agraria i.c. UU No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya.



Lagi pula, berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960, satu-satunya lembaga yang berwenang mengatur hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.

mempertimbangkan fakta-fakta tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan Tergugat I mengeluarkan Izin Pemakaian Tanah (Bukti P-64 s/d P-68) adalah bertentangan dengan undang-undang No. 5 Tahun 1960.

Perbuatan Tergugat I demikian adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

4. Demikian pula, tindakan Tergugat I menerbitkan Izin Pemakaian Tanah kepada Penggugat mulai tahun 1979 sampai dengan tahun 2000 (Bukti P-64 s/d P-68) adalah bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 4 ayat (2) yang mengatur tentang prosedur penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak lain.

Dalam ketentuan tersebut ditentukan bahwa:

- a. Diawali dengan perjanjian tertulis antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain yang berpedoman pada Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977;
- b. Pemegang Hak Pengelolaan memberikan rekomendasi kepada pihak lain yang menggunakan tanah bagian hak pengelolaan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Bila memenuhi syarat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah sesuai rekomendasi pemegang hak pengelolaan;
- d. Diadakan pendaftaran tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah kepada pihak lain yang memanfaatkan tanah;

Bahwa, dalam kenyataannya syarat dan prosedur tersebut sama sekali tidak dipenuhi oleh Tergugat I, yaitu tidak pernah dibuat perjanjian termaksud.

Izin Pemakaian Tanah (Bukti P-64 s/d P-68) diterbitkan oleh Tergugat I, tanpa memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, Pasal 4 ayat (2) jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, dan



bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 BW.

Lagi pula, karakteristik juridis Izin Pemakaian Tanah sangatlah berbeda dengan Perjanjian Tertulis sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Pasal 4 ayat (2) jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, maupun Pasal 1320 BW.

Izin Pemakaian Tanah merupakan tindakan hukum administratif sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, sedangkan Perjanjian Tertulis mengandung kesepakatan kontraktual antara Penggugat dengan Tergugat I.

Perbuatan Tergugat I tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melanggar hukum.

5. Sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA), maupun keterangan Saksi Ahli Dr. Eman, SH,MS., dan Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH,MS, dinyatakan bahwa:

Selain pemilik tanah, tidak berhak untuk menyewakan tanah dan menarik pembayaran uang sewa kepada pihak yang menyewa tanah tersebut;

Bahwa dalam perkara ini telah terbukti Tergugat I bukan pemilik tanah sengketa, karenanya Tergugat I tidak berhak menyewakan tanah sengketa serta menarik pembayaran uang sewa.

Meskipun Tergugat I berusaha melakukan (penyeludupan hukum dengan cara mengkamufalse pembayaran uang sewa seolah-olah sebagai retribusi, namun kenyataannya secara faktual sesuai dengan keterangan yang termuat dalam bukti P-69 s/d P-78, secara tegas Tergugat I menyebutnya sebagai pembayaran sewa;

Sekali lagi, secara juridis telah terbukti bahwa Tergugat I bukan merupakan subyek hukum yang dapat mempunyai tanah dengan status hak milik, karenanya perbuatan Tergugat I menyewakan tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum.

Bahwa, perlu ditegaskan disini bahwa di Negara Republik Indonesia hanya di Surabaya saja Penggugat dibebani kewajiban untuk membayar sewa/retribusi kepada Tergugat I atas pemakaian tanah sengketa;

6. Bahwa, sebagaimana terungkap di depan persidangan, Tergugat I telah melakukan pengosongan paksa dengan cara merusak pintu



pagar, merusak gembok, serta melakukan pemagaran keliling terhadap areal Tanah Sengketa yang ditempati oleh Penggugat.

Pengosongan paksa tersebut dilakukan Tergugat I ketika perkara ini sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya dan belum dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, bahkan merupakan pelecehan terhadap kewibawaan pengadilan.

Patut diduga bahwa tindakan Tergugat I a quo didasari oleh keinginan Tergugat I untuk mengalihkan lahan Tanah Sengketa kepada pihak lain untuk fasilitas komersial.

Hal tersebut sesuai dengan Bukti P-56, P-27, P-29 s/d P-36, dikaitkan dengan fakta hukum dilapangan ketika dilakukan pemeriksaan setempat oleh majelis hakim pada tanggal 30 Januari 2008, serta rekaman audio visual peristiwa "eksekusi subuh" dalam DVD yang telah diserahkan kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya di depan persidangan.

Bahwa, dengan melakukan pengosongan paksa, nampaknya Tergugat I sama sekali tidak mempertimbangkan eksistensi Penggugat sebagai Badan Hukum Yang Didirikan Oleh Negara yang menjalankan Tugas Negara sebagai Lembaga Penyiaran Publik.

Padahal Penggugat dan Tergugat I sebagai sesama lembaga Negara atau Pemerintah, seharusnya saling memiliki toleransi dan penghormatan terhadap tugas dan wewenang masing masing, sesuai dengan prinsip hukum dan prinsip kepatutan dalam menjalankan Pemerintahan Yang Baik (*Good Government*) dalam menjaga hubungan baik antar lembaga Negara atau Pemerintah.

Bahwa, atas tindakan Tergugat I tersebut, Penggugat telah melaporkan kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur sebagaimana terbukti pada Bukti P-28 yang saat ini sedang dalam proses penyidikan.

Selain daripada itu, Penggugat juga telah mengadakan dan mohon perlindungan hukum kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, dan permohonan tersebut telah ditindaklanjuti sebagaimana terurai pada Bukti P-52 dan P-53.

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut diatas adalah perbuatan melanggar hukum.

Hal. 49 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



7. Bahwa, terlepas dari segala uraian dalam Memori Kasasi, bersama ini Pemohon Kasasi memohon atensi secara sungguh sungguh dari Mahkamah Agung RI i.e. Majelis Hakim Kasasi, bahwa kedudukan LPP TVRI berdasarkan PP No. 13 Tahun 2005 adalah sebagai Lembaga Penyiaran Publik yang bersifat independen, netral dan tidak komersial, yang menjalankan fungsi negara di bidang penyiaran dan berkedudukan langsung di bawah Presiden Republik Indonesia.

Oleh karena itu, dalam perkara ini, harus diselamatkan dari ancaman, gangguan serta rongrongan yang dilakukan oleh pihak lain, i.e. Pemerintah Kota Surabaya/Termohon Kasasi yang secara terang terangan telah mengeksploitasi LPP TVRI melalui penarikan pembayaran uang sewa tanah yang jelas jelas tidak ada dasar hukumnya dan bertentangan dengan UU Pokok Agraria.

Selain daripada itu telah pula kami ungkapkan di muka persidangan tingkat pertama, berdasarkan fakta, bukti, tindakan Pemerintah Kota Surabaya/Termohon Kasasi yang demikian agressip melakukan penyerbuan dengan cara semena-mena terhadap lahan LPP TVRI Stasiun Surabaya dengan cara mengerahkan ratusan bahkan ribuan Satpol PP, dikawal oleh aparat keamanan, memasuki lahan LPP TVRI Surabaya, pada tanggal 23 Mei 2007, jam 05.45 pagi hari, dengan cara merusak gembok pagar, kemudian melakukan pemagaran secara sepihak, padahal sengketa atas tanah tersebut sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Surabaya.

Tindakan Pemerintah Kota Surabaya/Termohon Kasasi a quo jelas merupakan tindakan main hakim sendiri, bersifat melawan hukum, serta mencerminkan arogansi kekuasaan. Oleh karena , sesungguhnya-kemudian terungkap; bahwa tindakan sewenang-wenang Pemerintah Kota Surabaya/ Termohon Kasasi tersebut karena lahan LPP TVRI a quo hendak dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini pihak swasta, semata-mata berdasarkan pertimbangan materiil dengan mengorbankan LPP TVRI Stasiun Surabaya sebagai lembaga negara yang menjalankan fungsi penyiaran kepada publik.

Bahwa seluruh fakta-fakta tentang perbuatan melanggar hukum tersebut di atas, ternyata sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Yudex Factie dalam putusannya. Hal demikian adalah merupakan kesalahan dalam penerapan hukum dan atau melanggar hukum pembuktian. Mempertimbangkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan

Hal. 50 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



hukum putusan yudex factie yang tidak diberikan secara menyeluruh terhadap semua FAKTA dan BUKTI yang terungkap di depan persidangan, sepatutnya dibatalkan.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi dimaksud tidak dapat dibenarkan sebab berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 6 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 21 Tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian kekayaan Daerah dalam Pasal 3 ditentukan bahwa "objek retribusi" adalah pelayanan pemakaian kekayaan daerah yang terdiri dari pemakaian tanah, maka dapat dibuktikan bahwa ijin pemakaian tanah yang diberikan oleh Tergugat I (Pemerintah Kota Surabaya) kepada penggugat adalah berdasarkan Peraturan perundang-undangan dan Peraturan daerah yang ada sehingga perbuatan Tergugat I yang memungut retribusi berdasarkan ijin yang diberikan kepada Penggugat tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, selama Peraturan Daerah tersebut masih berlaku;

Bahwa disamping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Lembaga Penyiaran Publik Televisi Republik Indonesia (LPP TVRI) tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **LEBAGA PENYIARAN PUBLIK TELEVISI REPUBLIK INDONESIA (disingkat LPP TVRI)** yang diwakili oleh Drs. Hariono, M.Si., tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal 19 April 2012 oleh **H. ABDUL KADIR MAPPING, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.**, dan **H. SUWARDI, SH.,MH.**, Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota
ttd./

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.,
ttd./
H. SUWARDI, SH.,MH.,

Ketua
ttd./

H. ABDUL KADIR MAPPING, SH.,

Hal. 52 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011



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

Panitera Pengganti
ttd./

NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.,

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi...Rp | 489.000,- |
| Jumlah.....Rp | 500.000,- |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.)
NIP: 19610313 198803 1003

Hal. 53 dari 53 Hal. Put. No. 2854 K/Pdt/2011