



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR : 63/G/2021/PTUN.SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan pemeriksaan Persidangan acara biasa yang dilaksanakan di gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Jl. Ir. H. Juanda No. 89 Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, dan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara :

Nama : DYAH SURYANINGRUM, S.E.

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. Rungkut Menanggal Harapan X/03 RT 009 RW 004
Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya;

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2021 memberikan kuasa kepada :

1. YUSTINUS HARYANTO, S.H.;
2. H. KASAN, S.H.;
3. DEWA MADE RAMAWIDIA SWARA, S.H.;

Ketiganya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada KANTOR HUKUM TAKA & ASSOCIATES beralamat Kantor di Jalan Raya Embong Malang No. 78-C Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n :

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

Halaman 1 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor :
800/7004/436.1.2/2021, tanggal 24 Juni 2021
memberikan kuasa kepada :

1. Nama : YAYUK EKO AGUSTIN W, S.H., M.H.
NIP : 19620827 198903 2 008
Jabatan : Asisten Pemerintahan Sekretariat
Daerah Kota Surabaya
2. Nama : M.T. EKAWATI RAHAYU, S.H., M.H.
NIP : 19730504 199602 2 001
Jabatan : Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan
Dan Tanah Kota Surabaya
3. Nama : IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.
NIP : 19691017 199303 2 006
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat
Daerah Kota Surabaya
4. Nama : IGNATIUS HOTLAN H, S.H.
NIP : 19810929 200604 1 018
Jabatan : Kepala Bidang Penanganan Sengketa
Dan Penyuluhan Bangunan pada Dinas
Pengelolaan Bangunan Dan Tanah
Kota Surabaya
5. Nama : DINA ANGGRAENI, S.H.
NIP : 19820802 200604 2 027
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa
Bangunan Pada Dinas Pengelolaan
Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya
6. Nama : YUDHISTIRA, S.H.
NIP : 19730419 201001 1 001

Halaman 2 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah Pada Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya
7. Nama : TEJO SOELISTYO, S.E.
NIP : 19761211 200901 1 001
Jabatan : Staf Bidang Penanganan Sengketa Dan Penyuluhan Pada Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya
8. Nama : AHMAD RIZAL S, S.H.
NIP : 19761117 200112 1 002
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya
9. Nama : BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.
NIP : 19850325 201001 1 010
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya
10. Nama : MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H.
NIP : 19890315 201402 1 001
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya
11. Nama : R. ASEP SANNA SUMANILAGA, S.H.
NIP : 19830910 201001 1 017
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya
12. Nama : RATIH PUSPITORINI, S.H., M.Kn

Halaman 3 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP : 19861112 201501 2 001

Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota
Surabaya

13. Nama : M. RAZ RIXZA FIRDAUS AZIZCHA,
S.H.

NIP : 19881107 / 201902 1 002

Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota
Surabaya

14. Nama : ARIF RAHMAN, S.H.

NIP : 19961203202012 1 001

Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota
Surabaya

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil berkedudukan di Jalan Taman
Surya Nomor 1, Surabaya, Email :
walikota@surabaya.go.id;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :
63/PEN-DIS/2021/PTUN.SBY tanggal 18 Mei 2021 tentang Lolos
Dismissal;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :
63/PEN-MH/2021/PTUN.SBY tanggal 18 Mei 2021 tentang Penunjukan
Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :
63/PEN-PPJS/2021/PTUN.SBY tanggal 18 Mei 2021 tentang Penunjukan
Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;

Halaman 4 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 63/PEN-PP/2021/PTUN.SBY tanggal 18 Mei 2021 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 63/PEN-HS/2021/PTUN.SBY. tanggal 24 Juni 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 63/PEN-MH/2021/PTUN.SBY. tanggal 20 Agustus 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;
7. Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa;
8. Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak di persidangan, serta telah mempelajari semua berkas perkara;

----- **TENTANG DUDUKNYA SENKETA** -----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya tertanggal 10 Mei 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2021 dengan register perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY. yang mana Gugatan tersebut telah diperbaiki secara formal oleh Majelis Hakim pada tanggal 24 Juni 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. **Objek Sengketa**

Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020 atas nama **Saleh/ Alex** letak tanah di Jalan Wonokusumo No. 83, ID Persil No. 13060 luas tanah 134, 75 m2 tertanggal 21 Oktober 2020.

II. **Kewenangan Mengadili**

Bahwa permasalahan menyangkut OBJEK SENKETA sebagaimana tersebut pada angka romawi I dalam perkara a quo adalah masuk dalam kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Objek Sengketa tersebut masuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu berupa suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara (dalam hal ini **TERGUGAT**) 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 (dalam hal ini **PENGGUGAT**) atau badan hukum perdata.

III. Perihal Upaya Administrasi

Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan upaya administrasi berupa Surat KEBERATAN kepada TERGUGAT melalui surat tertanggal 27 April 2021, namun sampai dengan saat gugatan ini diajukan pada tanggal 17 Mei 2021 tidak ada tanggapan dari TERGUGAT, dan baru pada tanggal 18 Mei 2021 PENGGUGAT mendapatkan tanggapan dari Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dengan Surat Nomor : 593/3837/436.7.11/2021 tertanggal 18 Mei 2021, yang intinya menerangkan bahwa keberatan PENGGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti;

IV. Tentang Tenggang Waktu Gugatan

Bahwa benar sesuai Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana dinyatakan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Namun demikian sesuai SEMA Nomor 2 Tahun 1991, tenggang waktu pengajuan gugatan ini akan diperhitungkan secara kasuistis, mengingat PENGGUGAT tidak dituju langsung dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, yakni Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020, namun PENGGUGAT sangat dirugikan dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, oleh karenanya PENGGUGAT ajukan permasalahan ini sebagai GUGATAN melalui PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA.

Bahwa sesuai **PERMA Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 5 ayat (1)** : dinyatakan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ;



Bahwa keputusan atau jawaban atas upaya administratif yang PENGUGAT ajukan diterima pada tanggal 18 Mei 2021, oleh karenanya gugatan yang PENGUGAT ajukan pada tanggal 17 Mei 2021, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018.

V. Keentingan Penggugat Yang Dirugikan

Bahwa akibat diterbitkannya Surat Keputusan OBJEK SENGKETA, PENGUGAT mengalami kerugian tidak dapat memanfaatkan lahan dimana Objek Sengketa terletak, sekaligus juga akan kehilangan bangunan yang berdiri di atas lahan Objek Sengketa, padahal bangunan dimaksud adalah merupakan warisan Bapak dan Ibu PENGUGAT.

Hal ini sudah sesuai dengan apa yang termaktub dalam **Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009**, bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi.

VI. Tentang Posita/ Alasan Gugatan

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah ahli waris dari WIJATNI, BA (IBU PENGUGAT), Pemegang Hak atas Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/1470 B/436.7.11/2018 tertanggal 22 Oktober 2018 atas lahan yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya ID Persil No. 13060seluas 134,75 m2, dengan masa berlaku tanggal 29 September 2017 s/d 29 September 2022, dalam hal mana Surat Ijin Pemakaian Tanah ini merupakan peralihan hak dari Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/8602/402.5.12/ 97 tanggal 24-10-1997 atas nama SOEKARTO (Almarhum)/ AYAH PENGUGAT ;
2. Bahwa mengingat PEWARIS (WIJATNI, BA) telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2019, PENGUGAT bermaksud hendak memperbaharui Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, dan oleh karena



asli Surat Ijin Pemakaian tersebut hilang atau tidak dikembalikan pada waktu diurus oleh Advokat/ Pengacara Pewaris, Herman Hidayat Rono, S.H., M.H., H.A. Muhni, S.H., dan R. Trisunu Agus, E.S., S.H. pada sekitar tahun 2018, maka **PENGGUGAT** pada tanggal 22 Desember 2020 mengajukan permohonan/ permintaan copy Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut dan permohonan pemblokiran, namun memperoleh tanggapan dari **TERGUGAT** c.q. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang menjelaskan bahwa pada intinya permohonan tidak dapat dikabulkan karena telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain ;

3. Bahwa di atas lahan yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 ini berdiri bangunan rumah dua lantai yang dibeli oleh **AYAH PENGGUGAT** pada tahun 1991, dan oleh **PENGGUGAT** dikelola bersama kerabat Penggugat, Sdr **VICTOR YANUAR** untuk usaha bengkel sepeda motor, dan dari tahun ketahun segala kewajiban pajak, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan, rekening listrik dan sebagainya **PENGGUGAT** yang membayar, dan bahkan sampai dengan saat ini, segala tagihan pajak, listrik dan lain-lain masih atas nama **AYAH PENGGUGAT, Drs. SUKARTO** ;
4. Bahwa dengan berbekal surat **OBJEK SENGKETA**, Saudara Saleh/ Alex pada tanggal 2 April 2021 merampas dan menguasai rumah sengketa di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya tersebut, walaupun menurut pengamatan **PENGGUGAT** pada beberapa hari belakangan rumah dibiarkan kosong dan tidak dipergunakan untuk kegiatan apapun ;
5. Bahwa pada sekitar akhir bulan Maret 2021 **VICTOR YANUAR** menerima Surat Somasi dari Belly V.S. Daniel Karamoy, S.H., M.H. & Partners atas nama Saleh/ Alex, Surat Somasi Nomor : 03/SOMASI/BVS-SBY/III/2021 tertanggal 25 Maret 2021; Dan dari surat somasi ini **PENGGUGAT** mengetahui bahwa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Pewaris/ Ibu Penggugat Nomor : 188.45/1470 B/436.7.11./2018, yang seharusnya masih berlaku sampai dengan tanggal 29 September 2022, telah beralih kepada pihak lain yang oleh **TERGUGAT** telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

188.45/1891B/436.7.11/ 2020 (OBJEK SENGKETA) atas nama Saleh/
Alex ;

6. Bahwa dari Surat Somasi pada posita angka 5 di atas PENGGUGAT mengetahui, telah terjadi “ transaksi jual beli bangunan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya, dengan luas tanah 134, 75 m2, dari Saudara Ny. Wijatni, BA, beserta para ahli waris selaku pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah dari Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/1470 B/436.7.11/2018, yang tertuang dalam Akta Jual Beli Bangunan Diatas Tanah Persewaan Kota Surabaya No. 18 Tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nograho, SH. “ ;
7. Bahwa PENGGUGAT mencermati terdapat kejanggalan pada Akta Jual Beli No. 18 yang dibuat oleh Notaris R. Wedyo Nurohotanggal 30 September 2020, antara Saleh/ Alex dengan Ny. Wijatni beserta ahli waris, sebab PENGGUGAT tidak pernah hadir sebagai pihak dalam transaksi tersebut, dan Ny. Wijatni, BA (IBU PENGGUGAT) telah meninggal dunia sebelum tanggal transaksi, yaitu pada tanggal 21 Januari 2019. Bersama dugaan pemalsuan surat yang lain, yaitu Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Lurah Rungkut Menanggal Surabaya Nomor : 471.1/121/436.11.22.3/2011 tanggal 29 Maret 2011, telah PENGGUGAT laporkan sebagai Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan atau Menempatkan Keterangan tidak benar/ Pemalsuan dalam Akta Otentik, kepada KEPOLISIAN DAERAH JAWA TIMUR, Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL-B/233/IV/RES.1.2/2021/UM/SPKT Polda Jatim tanggal 17 April 2021 ;
8. Bahwa oleh karena peralihan Ijin Pemakaian Tanah di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, dan terbitnya OBJEK SENGKETA berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891 B/436.7.11/2020 atas nama SALEH/ ALEX melalui prosedur yang tidak benar, **PENGGUGAT** melalui Kantor Hukum TAKA & ASSOCIATES telah berkirin surat kepada **TERGUGAT** C.Q. KEPALA DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH tertanggal 29 Maret 2021 tentang Permohonan Pencabutan OBJEK SENGKETA dan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sekedar ditanggapi melalui Surat Nomor : 593/3172/436.7.11/2021 tanggal 19 April 2021, bahwa telah

Halaman 9 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain, tanpa dilakukan klarifikasi atas para pihak ;

9. Bahwa dengan terbitnya OBJEK SENGKETA berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah yang baru Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020 atas nama Saleh/Alex dapat diasumsikan telah terjadi peralihan hak atas Ijin Pemakaian Tanah dari Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1470 B/436.7.11/2018 atas nama WIJATNI, BA/ IBU PENGGUGAT, dimana di dalamnya tercantum tiga nama sebagai yang Berhak Atas Ijin Pemakaian Tanah, yakni WIJATNI, BA, DYAH SURYANINGRUM, SE (PENGGUGAT), dan TULUS SULISTYO ;
10. Bahwa terbitnya OBJEK SENGKETA berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah No. 188.45/1891 B/436.7.11/2020 atas nama Saleh/Alex adalah didasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan diatas Tanah Persewaan Kota Surabaya Nomor 18 Tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho,S.H.; PENGGUGAT berpendapat dan menduga kuat Akta Jual Beli Bangunan ini adalah cacat dalam prosesnya, dengan alasan, pertama : PENGGUGAT tidak pernah hadir sebagai pihak dan tidak turut dalam penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan ini. Kedua, Akta Jual Beli Bangunan dimaksud dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2020, sedangkan WIJATNI, BA/IBU PENGGUGAT yang seharusnya hadir sebagai Pihak dalam Akta Jual Beli Bangunan ini telah meninggal pada tanggal 21 Januari 2019 ;
11. Bahwa menurut PENGGUGAT adalah merupakan persoalan yang berbeda antara peralihan hak atas bangunan dengan peralihan hak atas Ijin Pemakaian Tanah sebagaimana tertuang dalam Surat ijin Pemakaian Tanah. Bahwa dengan terjadinya peralihan hak atas bangunan tidak serta merta terjadi peralihan atas Ijin Pemakaian Tanah. Bahwa di dalam Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1470 B/436.7.11/2018, secara nyata dan jelas tercantum tiga nama yang Berhak Atas Ijin Pemakaian Tanah dimaksud yaitu : 1. WIJATNI, BA (IBU PENGGUGAT), 2. DYAH SURYANINGRUM (PENGGUGAT) dan TULUS SULISTYO (ADIK PENGGUGAT), sehingga dalam hal kemudian terjadi peralihan ijin pemakaian tanah dan terbit OBJEK SENGKETA berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891



B/436.7.11/2020, tanpa persetujuan PENGGUGAT adalah merupakan peralihan hak atas ijin pemakaian tanah yang cacat prosedur dan substansi serta tidak sah ;

12. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagai pedoman aturan permasalahan yang PENGGUGAT ajukan terdapat 4 (empat) peraturan yang dapat diasumsikan sebagai **LEX SPECIALIS** terkait proses Pengalihan Hak atas Surat Ijin Pemakaian Tanah atau **OBJEK SENGKETA** dalam perkara a quo, yaitu :

1. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah ;
2. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah ;
3. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah, dan
4. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 9 Tahun 2018 tentang Perubahan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Berupa Pelayanan Pemakaian Tanah .

Bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 9 Tahun 2018 tentang Perubahan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Berupa Pelayanan Pemakaian Tanah, tidak mengatur langsung permasalahan yang PENGGUGAT ajukan terkait dengan **OBJEK SENGKETA** tetapi hanya mengatur masalah retribusi, sedangkan **Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016** mengatur masalah Ijin Pemakaian Tanah (IPT) namun tidak mengatur secara limitatif. Dalam **Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016** ini, perihal Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah diatur bahwa Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah dapat dilakukan melalui cara pewarisan, hibah, jual-beli dan lelang, serta terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Dinas.



13. Bahwa di dalam **Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016** diatur :

Ijin Pemakaian Tanah (IPT) dapat dicabut tanpa pemberian ganti kerugian atas bangunan dari Pemerintah Daerah apabila :

- a. Pemegang IPT melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam surat IPT ;
- b. Tanah ditelantarkan hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8;
- c. Ternyata dikemudian hari diketahui bahwa persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan IPT ternyata tidak benar ;**
- d. Pemegang IPT tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai subyek pemegang IPT ;
- e. Adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan posita/alasan gugatan sebagaimana PENGGUGAT uraikan dalam gugatan ini, yang secara lebih lanjut akan PENGGUGAT buktikan dalam proses pembuktian dalam perkara a quo, PENGGUGAT berpendapat bahwa **TERGUGAT** telah melanggar ketentuan sebagaimanadiatur dalam **Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016**.

14. Bahwa didalam faktanya ketika PENGGUGAT meminta informasi perihal Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, **TERGUGAT** hanya menjawab sekadarnya, dengan menyatakan bahwa atas tanah di Jalan Wonokusumo No.83 Surabaya telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain, tanpa memberitahukan Surat Ijin Pemakaian nomor berapa, atas nama siapa, dan sebagainya, padahal informasi tersebut adalah informasi yang sifatnya terbuka untuk publik, seakan-akan ada hal yang disembunyikan.

Bahwa oleh karenanya PENGGUGAT berpendapat TERGUGAT juga telah melanggar **ASAS KETERBUKAAN** pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). **Asas Keterbukaan** adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan hak asasi pribadi, golongan dan



rahasia negara; Padahal selaku Pejabat Tata Usaha Negara, **TERGUGAT** harus berpegang pada pedoman atas ASAS KETERBUKAAN sebagaimana dijabarkan dalam ketentuan **Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014** tentang Administrasi Pemerintahan, dimana Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini menyatakan secara tegas : Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada setiap Warga Masyarakat untuk mendapatkan informasi, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang ;

15. Bahwa didalam faktanya atas tindakan penerbitan **OBJEK SENGKETA,TERGUGAT** tidak pernah melakukan konfirmasi ulang dan atau meminta persetujuan kepada **PENGGUGAT**, sebagai pihak yang tercantum dalam Surat Ijin Pemakaian Tanah terdahulu yang Berhak atas Ijin Pemakaian Tanah dimaksud.

Bahwa dengan menunjuk fakta di atas **TERGUGAT** sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah melanggar **ASAS KECERMATAN** pada **Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)**. **Asas Kecermatan** mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Padaahal **TERGUGAT** selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan administrasi pemerintahan harus berpedoman pada Asas Kecermatan sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 52 ayat (1) huruf b dan c dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014** tentang Administrasi Pemerintahan, dimana di dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dinyatakan :

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi :
- ditetapkan oleh pejabat yang berwenang ;
 - dibuat sesuai prosedur ; dan
 - substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.
- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 di atas adalah sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009**, yang menyatakan :

Alasan-alasan yang dapat dijadikan dasar gugatan pembatalan atau tidak sahnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA** berkenan memeriksa perkara aquo dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang diterbitkan **TERGUGAT** berupa **Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020** atas nama **Saleh/ Alex** letak tanah di Jalan Wonokusumo No. 83, ID Persil No. 13060 luas tanah 134, 75 m2 tertanggal 21 Oktober 2020 ;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa berupa **Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020** atas nama **Saleh/ Alex** letak tanah di Jalan Wonokusumo No. 83, ID Persil No. 13060 luas tanah 134, 75 m2 tertanggal 21 Oktober 2020
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 12 Juli 2021 yang diunggah secara



elektronik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam dalil jawaban ini.
2. Bahwa obyek sengketa yang dialihkan Penggugat dalam perkara ini adalah Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 atas Nama Saleh / Alex letak tanah di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, ID Persil Nomor: 13060, Luas Tanah 134,75 m² tertanggal 21 Oktober 2020 (**selanjutnya disebut Obyek Sengketa**).
3. **GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA)**

Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Bahwa dalam dalih gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan :

“Bahwa mengingat Pewaris (Wijatni, BA) telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2019, Penggugat hendak bermaksud memperbaharui Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, dan oleh karena Asli Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut hilang atau tidak dikembalikan pada waktu diurus oleh Advokat/ Pengacara Pewaris, Herman Hidayat Rono, S.H., M.H., H.A. Muhni, S.H., dan R. Trisunu Agus, E.S., S.H. pada sekitar tahun 2018, maka Penggugat pada tanggal 22 Desember 2020 mengajukan Permohonan atau Permintaan copy Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut dan Permohonan Pemblokiran, Namun memperoleh tanggapan dari Tergugat c.q Dinas Pengolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang menjelaskan bahwa pada intinya permohonan tidak dapat dikabulkan, karena telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain.”



Bahwa berdasarkan dalih Penggugat tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 22 Desember 2020, dan Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2021.

Bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat tersebut **telah melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari** sejak Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah lewat waktu (daluarsa) dan oleh karenanya kami mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak.

4. KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUTE PENGADILAN NEGERI

Bahwa Permasalahan utama dalam perkara a quo adalah pemasalahan keperdataan antara Penggugat dengan Sdr. Saleh / Alex berkaitan dengan kepemilikan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya. Bahwa Penggugat tidak merasa telah mengalihkan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya kepada Sdr Saleh / Alex sebagaimana akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nogroho, S.H.

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan angka 6 yang mendalihkan:

Bahwa dari Surat Somasi pada Posita angka 5 di atas Penggugat mengetahui, telah terjadi "Transaksi Jual Beli Bangunan di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, dengan luas tanah 134,75 m² dari Saudara Ny. Wijatni, BA serta para ahli waris selaku Pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah dari Pemerintah Kota Surabaya Nomor 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018 yang tertuang dalam akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nogroho, S.H."

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan angka 10 yang mendalihkan:



Bahwa terbitnya Objek Sengketa berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 atas Nama Saleh / Alex adalah didasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H., Penggugat berpendapat dan menduga kuat Akta Jual Beli Bangunan ini adalah cacat dalam prosesnya, dengan alasan, Pertama: Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dan tidak turut dalam penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan ini. Kedua, Akta Jual Beli Bangunan dimaksud dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2020, sedangkan Wijatni, BA. (Ibu Penggugat yang seharusnya hadir sebagai Pihak dalam Akta Jual Beli Bangunan ini telah meninggal pada tanggal 21 Januari 2019.)”

Hal ini membuktikan bahwa pokok utama permasalahan adalah berkaitan dengan Jual Beli Bangunan yang di dasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. dan hal ini merupakan sengketa perdata antara Penggugat dengan Sdr. Saleh/Alex dan bukan merupakan kewenangan **Pengadilan Tata Usaha Negara**. Oleh **karenanya** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI (PREMATURE)

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada angka 10 yang menyatakan :

“Bahwa terbitnya Objek Sengketa berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 atas Nama Saleh / Alex adlah didasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H., Penggugat berpendapat dan menduga kuat Akta Jual Beli Bangunan ini adalah cacat dalam prosesnya, dengan alasan, Pertama: Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dan tidak turut dalam penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan ini. Kedua, Akta Jual Beli Bangunan dimaksud



dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2020, sedangkan Wijatni, BA. (Ibu Penggugat yang seharusnya hadir sebagai Pihak dalam Akta Jual Beli Bangunan ini telah meninggal pada tanggal 21 Januari 2019.)”

Bahwa secara hukum untuk menentukan cacat atau tidaknya suatu akta otentik harus diuji dan diputuskan melalui proses keperdataan melalui putusan pengadilan umum. Faktanya belum ada putusan keperdataan yang menyatakan akta / perjanjian tersebut cacat hukum atau batal demi hukum.

Lebih lanjut di dalam posita Penggugat pada angka 7 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan laporan Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menempatkan Keterangan tidak benar / pemalsuan dalam Akta Otentik, kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur

Bahwa berdasarkan dalih Penggugat tersebut diatas terbukti bahwa gugatan dalam perkara a quo terlalu dini (*premature*) karena belum ada putusan pengadilan yang menyatakan telah terjadi tindak pidana pemalsuan akta / perjanjian dan putusan keperdataan yang menyatakan akta / perjanjian tersebut batal sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat terlalu dini dan oleh karenanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

6. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sebab :

- a. Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan / atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Lebih lanjut gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kali terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN). Bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) tersebut mengatur alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:



1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa dalam dalih gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa dan bagaimana bentuk pelanggaran. Penggugat hanya mendalihkan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), namun Penggugat tidak bisa menjelaskan bentuk pelanggaran apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa. Selain itu, Penggugat juga tidak dapat menjelaskan bagaimana atau dalam bentuk apa Tergugat melanggar AAUPB.

- b. Lebih lanjut, bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya Pada romawi V halaman 3, yang pada intinya menerangkan bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa dalam perkara a quo mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan dan akan kehilangan bangunan yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya.

Bahwa dalih Penggugat tersebut bertentangan dengan Penggugat pada angka 11 yang pada intinya menyatakan peralihan hak atas bangunan berbeda dengan peralihan ijin pemakaian tanah. Apabila Penggugat keberatan dengan peralihan ijin pemakaian tanah, maka seharusnya terlebih dahulu membatalkan akta jual beli bangunan karena status tanah tidak pernah berubah yaitu tanah aset Pemerintah Kota Surabaya

- c. bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya pada angka 2 mendalihkan :

"Bahwa mengingat Pewaris (Wijatni, BA) telah meninggal dunia pada tanggal 2021 Januari 2019, Penggugat hendak bermaksud memperbaharui Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, dan oleh karena Asli Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut hilang atau tidak dikembalikan pada waktu diurus oleh Advokat / Pengacara Pewaris, Herman Hidyat Rono,S.H., M.H., H.A. Muhni, S.H., dan R. Trisunu Agus, E.S., S.H. pada sekitar tahun 2018, maka



Penggugat pada tanggal 22 Desember 2020 mengajukan Permohonan atau Permintaan copy Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut dan Permohonan Pemblokiran, Namun memperoleh tanggapan dari Tergugat c.q Dinas Pengolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang menjelaskan bahwa pada intinya permohonan tidak dapat dikabulkan, karena telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain.”

Lebih lanjut di dalih gugatan Peggugat pada angka 5 mendalihkan :

“Bahwa pada sekitar akhir bulan Maret 2021 Victor Yanuar menerima Surat Somasi dari Belly V.S. Daniel Karamoy, S.H., M.H. & Partners atas nama Saleh / Alex, Surat Somasi Nomor : 03 / SOMASI / BVS-SBY / III / 2021 tertanggal 25 Maret 2021, dan dari Surat Somasi ini Peggugat mengetahui bahwa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Pewaris / Ibu Peggugat Nomor : 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018, yang seharusnya masih berlaku sampai dengan tanggal 29 September 2022, telah beralih kepada pihak lain yang oleh Tergugat telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 (objek Sengketa) atas nama Saleh / Alex”

Bahwa Peggugat di atas kabur dan tidak jelas mengenai kapan Peggugat megetahui tentang obyek sengketa. Pada dalih angka 2 gugatannya, Peggugat mengetahui setidaknya-tidaknya pada tanggal 22 Desember 2020, namun dalam dalih gugatan angka 5 menyatakan mengetahui obyek sengketa melalui surat somasi tanggal 25 Maret 2021. Dalih posita yang saling bertentangan tersebut menjadikan gugatan Peggugat kabur dan tidak jelas.

Bahwa oleh karena terbukti gugatan Peggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Peggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima.

7. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



Bahwa Tergugat menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

- a. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan **Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.** sebagaimana dalih Penggugat pada angka 7 karena Notaris tersebut adalah pembuat **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020, yang mana Akta Jual Beli tersebut menjadi dasar peralihan Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.**
- b. Lebih lanjut, gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Sdr. Saleh / Alex sebagaimana dalih Penggugat pada angka 10 karena Sdr. Saleh / Alex adalah pemegang **Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.**

Oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya untuk menyatakan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan **dan terulang** kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalih Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat dalam jawaban ini.
3. Bahwa untuk mempersingkat jawaban tanpa mengurangi substansi, tidak akan menjawab satu persatu dalih Penggugat, namun hanya terhadap dalih Penggugat yang relevan dengan perkara *a quo*.
4. Bahwa terhadap persil di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya merupakan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, seluas kurang lebih **134,75 m²**, bahwa terhadap tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah No: **188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020**, atas nama Saleh / Alex, dengan masa berlaku selama 5 (lima) tahun, tertanggal 29 September 2017 sampai tanggal 29 September 2022.
5. Bahwa pada awalnya lahan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya diterbitkan Ijin Pemakaian Tanah No. 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018,

Halaman 21 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Oktober 2108 atas nama Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyو dengan masa berlaku ijin sejak tanggal 29 September 2017 sampai dengan tanggal 29 September 2022.

6. Bahwa peralihan Izin Pemakaian Tanah dari Sdr. Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyو kepada Sdr. Saleh / Alex adalah berdasarkan pada **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H..**

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah terkait Pengalihan IPT bahwasannya Pengalihan IPT disebabkan salah satunya karena adanya Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT.

7. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 4, 5, dan 6 yang menyatakan:

Posita Penggugat pada angka 4 menerangkan :

“Bahwa dengan berbekal surat Objek Sengketa, saudara Saleh/Alex pada tanggal 21 April 2021 merampas dan menguasai rumah sengketa di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya tersebut, walaupun menurut pengamatan Penggugat pada beberapa hari belakangan rumah dibiarkan kosong dan tidak dipergunakan untuk kegiatan apapun.”

Posita Penggugat pada angka 5 menerangkan :

“Bahwa pada sekitar akhir bulan Maret 2021 Victor Yanuar menerima Surat Somasi dari Belly V.S. Daniel Karamoy, S.H., M.H. & Partners atas nama Saleh / Alex, Surat Somasi Nomor : 03 / SOMASI / BVS-SBY / III / 2021 tertanggal 25 Maret 2021, dan dari Surat Somasi ini Penggugat mengetahui bahwa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Pewaris / Ibu Penggugat Nomor : 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018, yang seharusnya masih berlaku sampai dengan tanggal 29 September 2022, telah berlalih kepada pihak lain yang oleh Tergugat telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 (objek Sengketa) atas nama Saleh / Alex”

Halaman 22 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Posita Penggugat pada angka 6 menerangkan :

“Bahwa dari Surat Somasi pada Posita angka 5 di atas Penggugat mengetahui, telah terjadi Transaksi Jual Beli Bangunan di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, dengan luas tanah 134,75 m² dari Saudara Ny. Wijatni, BA serta para ahli waris selaku Pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah dari Pemerintah Kota Surabaya Nomor 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018 yang tertuang dalam akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nograho, S.H.”

Bahwa dalih Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan terhadap tanah yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 atas nama Saleh / Alex. Apabila sdr. Saleh / Alex melakukan tindakan seperti merampas, menguasai, dan melakukan somasi kepada Penggugat, maka Penggugat telah salah jika mengajukan gugatan dalam perkara a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat harusnya menyelesaikan permasalahan tersebut di atas dengan mengajukan gugatan keperdataan di Pengadilan Umum.

8. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 7 yang menyatakan :

*“Bahwa Penggugat mencermati terdapat kejanggalan pada akta Jual Beli no. 18 yang di buat oleh Notaris R. Wedyo Nugroho tanggal 30 September 2020, antara Saleh / Alex dengan Ny. Wijatni berserta ahli waris, sebab Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dalam transaksi tersebut, dan Ny. Wijatni, BA (Ibu Penggugat) telah meninggal dunia sebelum tanggal transaksi, yaitu pada tanggal 21 Januari 2019, bersama dugaan pemalsuan surat yang lain, yaitu Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Lurah Rungkut Menanggal Surabaya Nomor : 471.1 / 121 / 436.11.22.3 / 2011 tanggal 29 Maret 2011, telah Penggugat laporkan sebagai **Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menempatkan Keterangan tidak benar / pemalsuan dalam Akta Otentik, kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur, Tanda***

Halaman 23 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



**Bukti Laporan Nomor : TBL-B / 233 / IV / RES.1.2 / 2021 / UM / SPKT
Polda Jatim tanggal 17 April 2021."**

Bahwa dalih Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, dalam hal ini Penggugat harusnya menyelesaikan permasalahan tersebut di atas **terlebih dahulu** dan bukan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah terkait Pengalihan IPT bahwasannya Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pewarisan bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
 - b. Hibah bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
 - c. Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
 - d. Lelang bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
9. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 8, 9, dan 10 yang intinya menyatakan bahwa Penggugat berasumsi terkait penerbitan **Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020, atas nama Saleh / Alex dilakukan dengan tidak benar dikarenakan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. cacat dalam prosesnya.**

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat telah melakukan penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku, yaitu dengan mendasarkan pada Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah terkait Pengalihan IPT bahwasannya Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pewarisan bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
- b. Hibah bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
- c. Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
- d. Lelang bangunan yang berdiri di atas tanah IPT

Penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut di atas **telah** melalui proses peralihan yang disebabkan oleh Jual Beli bangunan yang berdiri di



atas tanah IPT. Hal ini dibuktikan dengan adanya **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020** oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. dan bukan kewenangan Tergugat untuk menentukan cacat atau tidaknya akta jual beli bangunan tersebut. Untuk menentukan cacat atau tidaknya **Akta Jual Beli Bangunan** tersebut, harus ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sehingga seharusnya Penggugat menyelesaikan perkara ini melalui Pengadilan Negeri.

10. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 11 dan 15 yang intinya menyatakan bahwa dalam peralihan Surat Ijin Pemakaian Tanah harus mendapat persetujuan Penggugat sehingga peralihan Surat Ijin Pemakaian Tanah adalah cacat prosedur dan substansi serta tidak sah.

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat telah melakukan penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah berdasarkan **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020** oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. dan dalam akta tersebut, Penggugat menyatakan persetujuannya dengan pembuatan dan penandatanganan Akta Jula Beli dimaksud

Bahwa untuk membuktikan apakah dalih Penggugat benar mengenai cacat hukum akta jual beli, maka seharusnya Penggugat melibatkan Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. dan Sdr. Saleh / Alex dalam perkara ini dan demi terangnya permasalahan serta untuk mencegah potensi putusan yang merugikan pihak lain atau putusan yang tidak bisa dijalankan (*non executable*), dengan tidak melibatkan pihak-pihak tersebut menjadikan gugatan dalam perkara a quo kurang pihak.

11. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 12 yang intinya adalah Penggugat mempermasalahkan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 13 tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. **Bahwa dalih gugatan** Penggugat bertentangan dengan hukum karena terkait Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya mendasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian



Tanah dan terkait dengan ketentuan retribusi berdasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 13 tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

12. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 13 yang intinya adalah Penggugat berpendapat bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena sampai dengan gugatan dalam perkara aquo diajukan oleh Penggugat, tidak ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. batal dan atau cacat hukum. Sehingga **dalih gugatan** Penggugat tersebut terbukti merupakan dalih yang tidak berdasarkan hukum

13. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 14 yang intinya adalah Penggugat meminta informasi perihal Ijin Pemakaian Tanah, dan Tergugat menanggapi tetapi tidak menjelaskan secara detail terkait informasi di dalamnya.

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat tidak memberikan informasi secara detail karena Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud bukan atas nama Penggugat dan hal telah sesuai dengan ketentuan di dalam Undang undang No. 14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik yang pada intinya Informasi Publik yang tidak dapat diberikan oleh Badan Publik salah satunya adalah informasi yang berkaitan dengan hak-hak pribadi.

14. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 15 gugatannya yang pada intinya menyampaikan bahwa penerbitan obyek sengketa tidak dimintakan konfirmasi ulang dan atau meminta persetujuan dari Penggugat.



Bahwa dalih Penggugat tersebut adalah dalih yang bertentangan dengan hukum karena sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat diatas bahwa peralihan Izin Pemakaian Tanah dari Sdr. Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyو kepada Sdr. Saleh / Alex adalah mendasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.,

Bahwa berdasarkan **yang tertuang didalam akta jual beli tersebut**, pemilik bangunan, termasuk Pengugat telah hadir dan menandatangani perjanjian pengalihan bangunan di Jalan Wonokusumo No 83 Surabaya. Bahwa Akta Perjanjian yang dibuat secara notariil tersebut adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga Tergugat tidak memiliki kewenangan dan atau kemampuan untuk menyatakan apakah akta perjanjian tersebut mengandung kecacatan sebagaimana dalih Penggugat. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah telah dilakukan Pengalihan IPT menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo.

15. Bahwa Tergugat tidak menanggapi semua dalih Penggugat, namun hanya dalih yang relevan dengan penerbitan Izin Pemakaian Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo karena Tergugat tidak terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H..

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

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*)
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha tidak berwenang mengadili perkara a quo (*kompetensi absolute*);
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Terlalu Dini (*Premature*)
5. Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)
6. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak



7. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

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

Demikian jawaban Tergugat disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan harapan memperoleh putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 03 Agustus 2021 yang diunggah secara elektronik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 9 Agustus 2021 yang diunggah secara elektronik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti berupa foto kopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 28 adalah sebagai berikut:

1. P – 1 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Dyah Suryaningrum, S.E.;
2. P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Petikan Akte Kelahiran No. 2317/1974, tanggal 27 April 1974 atas nama Dyah Suryaningrum;
3. P – 3 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/1470 B /436.7.11/2018, tanggal 22 Oktober 2018 atas nama Wijiatni dengan masa berlaku 29 September 2017 sampai dengan 29 September 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Nomor : SKTLK-BS/429/II/YAN.2.4/2021/SPKT Polrestabes Surabaya, tanggal 13 Pebruari 2021 atas nama Dyah Suryaningrum, S.E./3578254504740001;
5. P – 5 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi dengan legalisir Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 01 April 2014, Para Ahli Waris Almarhum Drs. Soekarto;
6. P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL-B/233/IV/RES.1.2./2021/UM/SPKT Polda Jatim tanggal 17 April 2021 atas nama Dyah Suryaningrum, S.E.;
7. P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan didaftar pada Kelurahan Rungkut Menanggal, Nomor : 471.1/121/436.1.22.3/2011 tertanggal 29 Maret 2011 atas nama Dyah Suryaningrum, S.E.;
8. P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan selaku Ahli Waris dari Bapak Drs. Soekarto dan Ibu Wijatni, BA sampai dengan saat pembuatan pernyataan ini tidak pernah membuat dan menandatangani surat apapun terkait Pengalihan Hak atas Bangunan di Jalan Wonokusumo No.83 Surabaya dan atau Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) Nomor : 188.45/1470 B/430.7.11/2018 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Tanggal 27 Maret 2021 atas nama Dyah Suryaningrum;
9. P – 9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Dyah Suryaningrum kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya tertanggal 22 Desember 2020, perihal Permohonan fotokopi SIPT;
10. P – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nikah yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Bubutan Kotamadya Surabaya Nomor : 338/6/71 Tertanggal 10 Desember 1971 atas nama Soekarto, BBA bin Karmani dan Wijatni binti Biti Prajitno (alm);

Halaman 29 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. P – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya KTP (Kartu Tanda Penduduk)
NIK : 12.5607.310843.0001 atas nama Drs. Soekarto;
12. P – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya KTP (Kartu Tanda Penduduk)
NIK : 3578255802420001 atas nama Wijatni, BA.;
13. P – 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor :
610/2011, tanggal 24 Feruari 2012 atas nama Drs. Soekarto;
14. P – 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor :
3578-KM-25072019-0032, tanggal 27 Juli 2019 atas nama
Wijatni, BA.;
15. P – 15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor : 04-
1003/2664/KK-92-1993 Nama Kepala Keluarga Drs. Soekarto,
alamat : Rungkut Menanggal Harapan X/3 RT.09 RW.04,
Kelurahan : Rungkut Menanggal, Kecamatan Gununganyar;
16. P – 16 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pembayaran
Retribusi Sewa Tanah Nomor : 1683/ST/PNG/IX/97, tanggal 29
September 1997 dari Dinas Pendapatan Daerah Pemerintah
Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
17. P – 17 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Bukti Pembayaran sebesar
Rp. 225.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) dari
Pemerintah Kota Surabaya No. Bukti 140213-33/R.DTK/TBP-
T/2014, tanggal 11 Maret 2014 atas nama Wijatni, BA;
18. P – 18 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
Pajak BUMI & BANGUNAN, tanggal 22 Pebruari 2021 atas
Objek Pajak Nomor : 35.78.150.004,040-0212;
19. P – 19 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
Pajak BUMI & BANGUNAN, tanggal 04 Pebruari 2019 atas
Objek Pajak Nomor : 35.78.150.004,040-0212.0 ;
20. P – 20 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
Pajak BUMI & BANGUNAN, tanggal 7 Maret 2017 atas Objek
Pajak Nomor : 35.78.150.004,040-0212.0;
21. P – 21 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Wijatni,
BA kepada Viktor Januar dan Bony Priambudi Nomor : 01/HH-

Halaman 30 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adv/SMS/V/2014, tanggal 30 Mei 2014, Perihal : Somasi / Tegoran;

22. P – 22 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Wijatni, BA kepada Viktor Januar, Cs. Nomor : 157/H&P/XII/2018, tanggal 03 Desember 2018, Perihal : Somasi kesatu (1);
23. P – 23 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Wijatni, BA kepada Viktor Januar, Cs. Nomor : 157/H&P/XII/2018, tanggal 03 Desember 2018, Perihal : Somasi kedua (2);
24. P – 24 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Saleh/Alex kepada Sdr. Victor Nomor : 03/SOMASI/BVS-SBY/III/2021, tanggal 25 Maret 2021, Perihal : Somasi 2 (Surat Peringatan 2);
25. P – 25 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Dyah Suryaningrum kepada Walikota Surabaya c.q. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah, tanggal 29 Maret 2021, Perihal : Permohonan Pencabutan IPT;
26. P – 26 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah kepada Sdr. Yustinus Haryanto, S.H. pada Kantor Hukum Taka & Associates selaku kuasa hukum dari Dyah Suryaningrum, S.E., Nomor : 593/3172/436.7.11/2021, tanggal 19 April 2021;
27. P – 27 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kuasa Hukumnya Dyah Suryaningrum, S.E. kepada 1. Walikota Surabaya, 2. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya;
28. P – 28 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya kepada Sdr. Yustinus Haryanto, S.H. pada Kantor Hukum Taka & Associates selaku kuasa hukum dari Dyah Suryaningrum, S.E Nomor : 593/3837/436.7.11/2021, tanggal 18 May 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang telah disesuaikan dengan asli

Halaman 31 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun fotokopinya dengan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 15 adalah sebagai berikut :

1. T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/1891B/436.7.11/2020, tanggal 21 Oktober 2020 atas nama Saleh / Alex, dengan masa berlaku 29 September 2017 sampai dengan 29 September 2022;
2. T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Bangunan Diatas Tanah Persewaan Kota Surabaya No. 18, Tanggal 30 September 2020, yang dibuat Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. antara Nyonya Wijatni, Bachelor of Art, Nyonya Dyah Suryaningrum , Sarjana Ekonomi dan Tuan Tulus Sulistyو sebagai pihak pertama – penjual, dengan Tuan Saleh / Alex sebagai pihak kedua - pembeli;
3. T – 3 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah;
4. T – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Rekomendasi Pengalihan Hak atas nama Wijatni, BA kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya tanggal 5 Agustus 2020, Perihal Permohonan Persetujuan Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah/Bangunan di Jl. Wonokusumo No.83.;
5. T – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Wijatni, BA. selaku pemegang Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Nomor : 188.45/147OB/436.7.11/2018 Tanggal 22-0-2018 Luas 134.75 M2, tanggal 5 Agustus 2020;
6. T – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Saleh/Alex adalah pemegang Ijin Pemakaian Tanah yang terletak di Jl. Wonokusumo No.83 Surabaya;
7. T – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Wijatni, BA., Dyah Suryaningrum, S.E., Tulus Sulistyو setuju bahwa surat Izin Pemakaian Tanah yang terletak di Jl. Wonokusumo No.83 dialihkan kepada Saudara Saleh/Alex, tanggal 5 Agustus 2020;;

Halaman 32 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. T – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa dari Wijatni, BA. Kepada Hartono yang beralamat di Jl. Bentul 6 No. 10-B Surabaya untuk melakukan pengurusan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yang terletak di Jl. Wonokusumo No.83 sebagai disebutkan dalam Ijin Pemakaian Tanah No. 188.45/147OB/436.7.11/2018 pemegang hak atas nama Wijatni, BA. ;
9. T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah kepada Wijatni, BA. Beserta para ahli waris Jl. Rungkut Menanggal Harapan X / 03;
10. T – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan dari Saleh/Alex kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya, tanggal 07-10-2020, Perihal : Permohonan Balik Nama / Pembaharuan Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya ;
11. T – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Saleh/Alex adalah pemegang Ijin Pemakaian Tanah yang terletak di Jl. Wonokusumo No.83 Surabaya, tanggal 07-10-2020;
12. T – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Saleh/Alex selaku pemegang Ijin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Nomor : 188.45/147OB/436.7.11/2018, Luas 134.75M2 tanggal 22-10-2018;
13. P – 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa dari Saleh/Alex kepada Dian Setiawan untuk melakukan pengurusan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yang terletak di Jl. Wonokusumo No.83 sebagai disebutkan dalam Ijin Pemakaian Tanah No. 188.45/147OB/436.7.11/2018 pemegang hak atas nama 1. Wijatni, BA., 2. Dyah Suryaningrum, S.E., 3. Tulus Sulistyio. Dengan lampiran fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dian Setiawan;
14. T – 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Dirreskrimum Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur kepada Walikota Surabaya Nomor B/6049/VI/RES.1.2/2021/Ditreskrimum, tanggal 9 Juni 2021,

Halaman 33 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal : Bantuan permintaan informasi dan copy legalisir data/dokumen;

15. T – 15 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun kesempatan tersebut telah diberikan oleh Majelis Hakim kepadanya;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun kesempatan tersebut telah diberikan oleh Majelis Hakim kepadanya;

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

Menimbang, bahwa atas kesempatan tersebut, para pihak telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 13 April 2021 yang diunggah secara elektronik pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

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

Menimbang, bahwa Para Pihak sudah tidak ada lagi mengajukan hal-hal dalam perkara ini dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim untuk diberikan Putusan ;

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa berupa : Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891 B/436.7.11/2020 atas nama Saleh/Alex letak tanah di Jalan Wonokusumo No. 83, ID Persil No. 13060 luas tanah 134,75 m2 tertanggal 21 Oktober 2020;

Halaman 34 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dalam jawabannya tertanggal 12 Juli 2021, yang didalamnya memuat eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Calon Pihak Ketiga yang berkepentingan telah dipanggil secara patut dengan surat tercatat pada tanggal 10 Juni 2021, tanggal 17 Juni 2021 dan tanggal 31 Agustus 2021, akan tetapi Calon Pihak Ketiga yang berkepentingan tidak pernah memenuhi panggilan Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah pula menanggapi dalam repliknya, yang pada pokoknya membantah semua eksepsi dan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa), dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 22 Desember 2020 dan Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2021, sehingga pengajuan gugatan tersebut telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;
2. Kewenangan/Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri, dengan alasan bahwa permasalahan utama dalam perkara a quo adalah permasalahan keperdataan antara Penggugat dengan Saleh/Alex berkaitan dengan kepemilikan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya;
3. Gugatan Penggugat Terlalu Dini (Premature), dengan alasan bahwa gugatan dalam perkara a quo terlalu dini (premature) karena belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan telah terjadi tindak pidana pemalsuan akta/perjanjian dan Putusan keperdataan yang menyatakan akta atau perjanjian tersebut batal;
4. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel), dengan alasan bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana yang bertentangan dengan

Halaman 35 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

5. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan bahwa karena tidak melibatkan Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H., sebagaimana dalih Penggugat pada angka 7 karena Notaris tersebut adalah pembuat Akta Jual Beli Bangunan diatas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 Tanggal 30 September 2020, yang mana akta tersebut menjadi dasar peralihan Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin 2 tentang kewenangan Pengadilan terlebih dahulu, dengan isu hukum “apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo atau tidak?”;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan : *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan : *“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”*

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah sengketa a quo merupakan sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguji apakah objek sengketa a quo telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan : *“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 ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku,*

Halaman 36 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata” ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah objek sengketa *a quo* termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, Majelis Hakim menguraikannya sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa *a quo* berwujud penetapan tertulis berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah;
- Bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Walikota Surabaya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
- Bahwa objek sengketa *a quo* bersifat konkret karena telah nyata hal yang diaturnya dan tidak abstrak yaitu mengenai Penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah, bersifat individual karena objek sengketa *a quo* tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan untuk Saleh/Alex, bersifat final karena sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun dan telah menimbulkan akibat hukum karena Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah pemeriksaan perkara ini merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan, maka ukurannya tidak hanya terletak pada eksistensi objek sengketa yang diterbitkan dalam ranah hukum publik, tetapi juga terletak pada *objectum litis* atau pokok perselisihannya;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan didapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Di dalam gugatannya pada halaman 4 poin 7 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mencermati terdapat kejanggalan pada Akta Jual Beli No. 18 yang dibuat oleh Notaris R. Wedyo Nuroho tanggal 30 September

Halaman 37 dari 42 halaman Putusan Perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY

Disclaimer

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



2020, antara Saleh/Alek dengan Wijatni beserta ahli waris, sebab Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dalam perkara tersebut, dan Ny. Wijatni, BA., ibu Penggugat telah meninggal dunia sebelum tanggal transaksi, yaitu pada tanggal 21 Januari 2019. Bersama dugaan pemalsuan surat yang lain, yaitu Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Lurah Rungkut Menanggal Surabaya Nomor : 471.1/121/436.11.22.3/2011 telah Penggugat laporkan sebagai Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau menempatkan keterangan tidak benar/pemalsuan dalam akta otentik, kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur, tanda bukti lapor Nomor : TBL-B/233/IV/RES.1.2/2021/UM/SPKT Polda Jatim tanggal 17 April 2021. **(Vide gugatan Penggugat halaman 4 poin 7);**

- Di dalam jawabannya halaman 6 poin 6, Tergugat mendalilkan bahwa peralihan Izin Pemakaian tanah dari Sdr. Wijatni, BA., Dyah Suryaningrum, SE., dan Tulus Sulistyو kepada Sdr. Saleh/Alex adalah mendasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan diatas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H;
- Berdasarkan bukti T.2 berupa Akta Jual Beli Bangunan Diatas Tanah Persewaan Kota Surabaya Nomor 18 Tanggal 30 September 2020, dapat diketahui bahwa Nyonya Wijatni, Bachelor Of Art, Nyonya Dyah Suryaningrum, Sarjana Ekonomi dan Tuan Tulus Sulistyو telah melakukan transaksi jual beli bangunan kepada Saleh/Alex. **(vide bukti T.2);**
- Berdasarkan bukti P.14 berupa Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-25072019-0032 tertanggal 27 Juli 2019, dapat diketahui bahwa Wijatni, BA. telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2019. **(vide bukti P.14);**
- Berdasarkan bukti P.6 berupa Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL-B/233/IV/RES.1.2/2021/UM/SPKT Polda Jatim, dapat diketahui bahwa Penggugat telah melaporkan Tindak Pidana Pemalsuan Surat atau menempatkan keterangan tidak benar/Pemalsuan dalam Akta Otentik. **(vide bukti P.6);**

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut diatas, dapat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan mendapatkan kejanggalan pada Akta Jual Beli Nomor 18 yang menjadi dasar terbitnya peralihan Izin Pemakaian



Tanah (objek sengketa), karena Penggugat tidak pernah hadir dalam pembuatan Akta tersebut dan Ibu Penggugat (Wijatni, BA) telah meninggal dunia sebelum tanggal transaksi dan kemudian Penggugat telah melaporkan hal tersebut ke Kepolisian Daerah Jawa Timur;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan, menurut Majelis Hakim yang menjadi *objectum litis* (pokok perselisihan) dan harus diselesaikan lebih dahulu oleh Para Pihak adalah mengenai kebenaran/keabsahan Akta Jual Beli Bangunan Diatas Tanah Persewaan Kota Surabaya Nomor 18 Tanggal 30 September 2020;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa, meskipun objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat merupakan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi pokok perselisihannya adalah mengenai kebenaran/keabsahan Akta Jual Beli Bangunan yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa dan menurut Majelis Hakim untuk menentukan keabsahan/kebenaran Akta tersebut penerapan hukumnya tidak bersifat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menentukan keabsahan/kebenaran Akta tersebut penerapan hukumnya tidak bersifat Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam perkara Nomor : 63/G/2021/PTUN.SBY ini;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 47 juncto Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat telah beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat, maka selanjutnya terhadap eksepsi-eksepsi dan dalam pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak diterima;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut Pengadilan;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 525.000,- (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari **Selasa**, tanggal **28 September 2021** oleh kami **GANDA KURNIAWAN, S.H.**, sebagai Hakim Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, **RIALAM SIHITE, S.H.,M.H.**, dan **MUHAMMAD IQBAL M. S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari **Selasa**, tanggal **5 Oktober 2021** oleh Majelis Hakim Tersebut, dengan dibantu oleh **LENY WAHYU UTAMI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota I

ttd.

RIALAM SIHITE, S.H.,MH.

Hakim Anggota II

ttd.

MUHAMMAD IQBAL M, S.H.

Hakim Ketua Majelis

ttd.

GANDA KURNIAWAN, S.H.

Panitea Pengganti

ttd.

LENY WAHYU UTAMI, S.H.



Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya Kepaniteraan	:	Rp. 475.000,-
3. Redaksi	:	Rp. 10.000,-
4. Meterai	:	Rp. 10.000,-
-		_____
J u m l a h	:	Rp. 525.000,-