



## PUTUSAN

Nomor : 27/G/2009/PTUN.SBY.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

**PT. SURYA INTI PERMATA, Tbk.**, tempat kedudukan di Jalan Panglima Sudirman No.

55 Surabaya, yang dalam hal ini diwakili oleh Henry Jococity Gunawan, Direktur Utama PT. Surya Inti Permata, Tbk., dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2009 memberikan kuasa kepada :-----

- 1 LILIEK DJALIAH SURURI, S.H., M.H. ;-----
- 2 NUGRAHA TRI HARTANTO, S.H. ;-----

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Wisma Permata Lt. 5 Jl. Panglima Sudirman No. 55 Surabaya, selanjutnya disebut -----

**PENGGUGAT**

**M E L A W A N :**

**KEPALA DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH PEMERINTAH KOTA**

**SURABAYA** -----

Tempat kedudukan di Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/403/436.6.18/2009, tanggal 13 April 2009 memberikan kuasa kepada :-----

- 1 IRA TURSILOWATI, SH. Jabatan Kepala Bidang Pengendalian, Alamat Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 2 Ir. MOCHAMMAD NI'AM. Jabatan Kepala Bidang Pemanfaatan Tanah, Alamat Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya-----



- 3 THEDDY HASIROLAN, SH. Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah Tanah,  
Alamat Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 4 LINDA NOVIANTI, SH.MH. Jabatan Kepala Seksi Pemanfaatan Tanah I, Alamat Jl.  
Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 5 DEWI SOERİYAWATI, ST.....
- 5 DEWI SOERİYAWATI, ST. Jabatan Kepala Seksi Gambar dan Pemetaan, Alamat Jl.  
Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 6 BUDI YUSVANDAYANI, SH.MHum. Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah  
Bangunan, Alamat Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 7 KHOTIJAH, S.Sos. Jabatan Kepala Seksi Penyuluhan dan Penertiban, Alamat Jl.  
Taman Surya No. 1 Surabaya-----
- 8 THORIQ ABDUL HAKIM, SP. Staf Bidang Pengendalian, Alamat Jl. Taman Surya  
No. 1 Surabaya-----
- 9 SITI NURHAYATI, SH.MH. Staf Bidang Pengendalian, Alamat Jl. Taman Surya  
No. 1 Surabaya-----
- 10 HARYONO. Staf Bidang Pengendalian, Alamat Jl. Taman Surya No. 1  
Surabaya-----
- 11 YUDHISTIRA, SH. Staf Bidang Pengendalian, Alamat Jl. Taman Surya No. 1  
Surabaya-----

Selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/456/436.6.18/2009 tanggal 23  
April 2009 Tergugat juga memberi kuasa kepada : MOH. SUHARTO  
WARDOYO, SH.M.Hum. Jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya beralamat di Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya, yang kemudian memberikan  
Kuasa Substitusi kepada : -----

- 1 M.T. EKAWATI RAHAYU, SH. Jabatan Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya -----
- 2 PITTEER RAHARJO, SH. Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kota Surabaya -----
- 3 IGNATIUS HOTLAN H.M., SH. Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian  
Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 A.F. FAJAR FEBRIANSYAH, SH. Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, tempat kedudukan di Jalan Taman Surya Nomor

1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor :

180/653/436.1.2/2009 tanggal 8 Mei 2009, selanjutnya disebut

## TERGUGAT

Pengadilan.....

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

Setelah membaca : -----

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 27.K/PEN.TUN/2009/PTUN.SBY. tanggal 25 Maret 2009 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ; -----
- 2 Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 27.HK/PEN.TUN/2009/PTUN.SBY. tanggal 27 Maret 2009 tentang Penentuan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ; -----
- 3 Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 27.HK/PEN.TUN/2009/PTUN.SBY. tanggal 20 April 2009 tentang Penentuan Hari dan Tanggal Persidangan ; -----
- 4 Berkas Perkara Nomor : 27/G/2009/PTUN.SBY. beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya ; -----

Setelah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dan keterangan saksi-saksi dipersidangan ; -----

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2009, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 20 Maret 2009, dengan Register Perkara Nomor : 27/G/2009/PTUN.SBY. setelah melalui proses pemeriksaan persiapan gugatan tersebut telah diperbaiki / disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 20 April 2009, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

-----

### 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)



- 1 Bahwa Penggugat adalah sebuah Badan Hukum ( Perseroan Terbatas ) yang sudah go public yang telah mendapatkan ijin untuk penggunaan tanah Negara berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) No. 188.45/0121R/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006, seluas 4252,70 dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Rencana Jalan -----
- Sebelah Barat : Jl. Dukuh Kupang Barat I -----
- Sebelah Selatan : ----- Jalan
- Sebelah Timur : Jl. Dukuh Kupang VI -----

2.Bahwa.....

- 2 Bahwa ijin penggunaan tanah Negara tersebut berakhir tanggal 16 Nopember 2008, dengan kewajiban bagi Penggugat untuk membayar retribusi dan BW Peresmian Nomor : 784/ST/UPT/11/2006 tanggal 16 November 2006 sebesar Rp. 1.091.714.869,70 ;

- 3 Bahwa selain Penggugat berkewajiban membayar seperti tersebut dalam angka 2 diatas, Penggugat juga diwajibkan untuk membayar retribusi pemakaian tanah untuk tiap tahunnya. Atas kewajiban-kewajiban tersebut Penggugat telah melaksanakan dengan itikad baik ( Hal ini akan Penggugat buktikan pada saat pembuktian nanti ) ; --

- 4 Bahwa Penggugat mendapatkan ijin pemakaian tanah tersebut bukanlah cuma-cuma dan tanpa sebab. Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut : -----

- a. Sebelum tahun 2006, ketika sebidang tanah yang terletak di Jl. Dukuh Kupang Barat 01/033A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dalam keadaan yang sangat kumuh/tidak terawat dan penuh dengan Pedagang Kaki Lima (PKL) liar serta bahkan ada pihak ketiga yang mengaku selaku pemilik tanah tersebut ; PT. Surya Inti Permata Tbk. (Penggugat) telah diminta oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk membenahi dan memecahkan permasalahan tersebut, agar hak-hak Pemerintah Kota Surabaya selaku pemilik tanah terlindungi, karena Pemerintah Kota Surabaya qq Dinas



Pengelolaan Tanah dan Bangunan sangat sulit menyelesaikan permasalahan tersebut ;

-----

- b. Bahwa sebagai Perusahaan yang sudah Go Publik, maka Penggugat merasa ikut bertanggung jawab dan berkeinginan untuk berpartisipasi guna pembenahan Tata Kota di Surabaya. Oleh karena itu dengan itikad baik Penggugat menerima tawaran dari Pemerintah Kota Surabaya dan selanjutnya Penggugat melakukan pembenahan dan pemecahan permasalahan. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat yaitu :

-----

- Membebaskan sebidang tanah yang terletak di jalan Dukuh Kupang Barat 01/033 A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya dari Pedagang Kaki Lima (PKL) liar, sehingga Para PKL tersebut dapat terbina dengan baik sesuai kebijakan dari Walikota Surabaya ; -----

- Melaporkan.....

- Melaporkan Pihak Ketiga yang mengaku sebagai pemilik tanah dan pada saat ini laporan tersebut sudah diproses secara hukum dan Pihak ketiga tersebut saat ini telah duduk sebagai Terdakwa di Pengadilan Negeri Surabaya ; -----

- 5 Bahwa atas usaha dari Penggugat yang ikut memecahkan permasalahan tanah tersebut, Pemerintah Kota Surabaya merasa sangat berterima kasih kepada Penggugat. Oleh karena itu ketika Penggugat mengajukan permohonan untuk dapat menggunakan tanah tersebut dengan surat permohonan tertanggal 04 Agustus 2006 Nomor 045/SIP/DIR/VIII/2006, maka permohonan tersebut telah dikabulkan oleh Tergugat ;

-----

- 6 Bahwa untuk penggunaan tanah tersebut Tergugat telah menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006, dengan masa berlaku terhitung sejak tanggal 16 Nopember 2006 dan berakhir tanggal 16 Nopember 2008, dengan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat. Dan kewajiban-kewajiban tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat dengan baik ;

-----



- 7 Bahwa setelah Penggugat mendapatkan ijin Penggunaan tanah dan Penggugat juga telah memenuhi segala kewajiban yang disyaratkan oleh Tergugat, maka Penggugat memulai membangun bangunan diatas tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu penggunaan bangunan adalah lapangan, dimana bangunan lapangan tersebut antara lain juga dimanfaatkan untuk kepentingan orang banyak, misalnya : sarana olah raga diatas lapangan tersebut ; ----
- 8 Bahwa atas dasar Surat Keterangan Rencana Kota Nomer 426.21/06/436.5.2/2006 yang diterbitkan pada tanggal 07 Nopember 2006, maka Penggugat memperoleh Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 yang diterbitkan pada tanggal 17 Nopember 2006. Dan setelah memenuhi persyaratan yang diwajibkan dan atas dasar surat-surat tersebut maka Penggugat membangun bangunan lapangan diatas lahan yang sudah diijinkan peruntukannya oleh Tergugat ;
- 9 Bahwa sampai saat ini Penggugat masih menguasai bangunan lapangan tersebut dan sampai saat ini bangunan lapangan tersebut masih dalam proses penyelesaian, sehingga untuk memanfaatkan bangunan lapangan tersebut masih harus menunggu

beberapa.....

beberapa waktu, sehingga Penggugat merasa wajib memperpanjang ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006, namun terjadi hal yang aneh, sebab pada tanggal 13 Nopember 2008, ketika Penggugat berkehendak untuk memperpanjang Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006, tanggal 17 Nopember 2006 tersebut, Tergugat telah menolak permohonan Penggugat dengan suratnya tertanggal 19 Februari 2009 Nomor : 593/177/436.6.9/2009, Perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yang ditujukan kepada Sdr. Henry Jocosity Gunawan an. PT. SURYA INTI PERMATA, Tbk. di Surabaya (PENGGUGAT) ; -----

- 10 Bahwa atas Surat Keputusan Penolakan tertanggal 19 Februari 2009 Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tersebut, PT. Surya Inti Permata Tbk. ( Penggugat ) merasa sangat kaget, karena dengan adanya Surat Keputusan tersebut berarti Tergugat telah mengingkari komitmen yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dan Penggugat merasa sangat dirugikan oleh surat tersebut, sebab sampai saat ini Penggugat belum pernah dapat menikmati apa yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi hak-haknya karena tanah tersebut masih dalam taraf pembangunan ;

-----  
Jadi dari awal diterbitkannya Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006 sampai saat ini, Penggugat sama sekali belum dapat menikmati hak-haknya, bahkan sampai saat ini, Penggugat sama sekali belum dapat menikmati hak-haknya, bahkan sampai saat ini Penggugat masih terus mengeluarkan dana untuk pembangunan tanah tersebut ; ----

11 Bahwa dengan demikian jelas sekali, penolakan Tergugat tersebut sama sekali telah mengabaikan dan mengesampingkan perbuatan-perbuatan yang selama ini telah dilakukan oleh Penggugat dengan itikat baik, dimana faktanya Penggugat telah menyelesaikan dan memecahkan permasalahan yang telah membebani Tergugat dan lagi pula Penggugat telah membayar kewajiban-kewajiban yang jumlahnya sangat besar sekali ;

-----  
Disamping itu Penggugat telah mengembalikan dan melindungi hak-haknya Pemerintah Kota Surabaya selaku pemilik tanah. Dan Penggugat saat ini juga masih membangun sarana-sarana yang akan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat luas antara lain sarana lapangan olah raga yang biayanya tidak sedikit ;

-----  
12.Bahwa.....

12 Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan keputusan yang isinya menolak surat Permohonan Penggugat adalah suatu tindakan yang sangat merugikan Penggugat dan melanggar pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang isinya menyebutkan : -----

- a. bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara ini yaitu : Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 1997 dan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2003 tentang ketentuan-ketentuan Yang Wajib Ditaati Oleh Pemegang Ijin, khususnya :

#### 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)



- Poin 4 yaitu : sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah kota, pemakaian tanah diijinkan kepada pihak yang memerlukan baik perorangan maupun badan hukum ; -----
- Poin 5a yaitu : Ijin pemakaian tanah dapat berakhir apabila masa berlakunya Surat Ijin Pemakaian Tanah berakhir dan pemegang Ijin Pemakaian Tanah tidak memperpanjang Ijin Pemakaian Tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ; -----
- Poin 7 yaitu : pemberian Ijin Pemakaian Tanah tidak ada kaitannya dengan pemberian hak atas tanah, sehingga sewaktu-waktu ijin dapat dicabut secara sepihak oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk sebelum berakhir masa berlakunya Ijin dengan atau tanpa pemberian ganti rugi apapun jika : -----
  - a. Tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum/pemerintah kota ; -----
  - b. Pemegang ijin melanggar ketentuan yang telah ditetapkan ;
  - c. Pemegang ijin menelantarkan/tidak memanfaatkan tanahnya selama 3 (tiga) tahun ; -----
  - d. Persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan ijin, ternyata tidak dapat dipertanggungjawabkan ; -----
- Poin 9 yaitu : pemegang ijin wajib membayar retribusi setiap tahun tepat pada waktunya dan besarnya retribusi dapat berubah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan ; -----
  - Poin.....
- Poin 10 yaitu : dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat waktunya atau kurang bayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan dari besarnya retribusi yang terhutang yang tidak atau kurang bayar dan ditagih dengan menggunakan STRD ; -----
- b. bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya antara lain : -----



1. Asas Kepastian Hukum : yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara ; -----
2. Asas Keterbukaan : yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara ; -----
3. Asas Proporsionalitas : yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara ; -----
4. Asas Profesionalitas : yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
5. Asas Akuntabilitas : yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

13 Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, adalah wajar apabila Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat yaitu Keputusan Nomor : 593/177/436.6.9/2009, tertanggal 19 Februari 2009, Perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah ( IPT), yang ditujukan kepada Sdr. HENRY JOCOSITY GUNAWAN an. PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya (Penggugat) harus dinyatakan batal atau tidak sah dan mencabut kembali Surat Keputusan yang telah diterbitkan Tergugat serta selanjutnya memerintahkan

kepada.....

kepada Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah sebagaimana Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/012IR/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006 ; -----



10

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dan sesuai dengan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; ( yang menyebutkan bahwa : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata ), maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat menggugat Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya. Kemudian Penggugat mohon agar Tergugat dibebani untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Yang Terhormat berkenan memeriksa perkara gugatan ini selanjutnya mengadili serta memutuskan sbb : -----

- 1 Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya ; -----
  - 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat) Nomor : 593/177/436.6.9/2009, tertanggal 19 Februari 2009, Perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT), yang ditujukan kepada Sdr. HENRY JOCOSITY GUNAWAN an. PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya (Penggugat) ;
  - 3 Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tentang Surat Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat) Nomor : 593/177/436.6.9/2009, tertanggal 19 Februari 2009 Perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT), yang ditujukan kepada.....
- kepada Sdr. HENRY JOCOSITY GUNAWAN an. PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya (Penggugat) ; -----

#### Disclaimer

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



4 Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tentang Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) seperti yang dimohonkan Penggugat dalam permohonannya tanggal 13 Nopember 2008 ; -----

5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 11 Mei 2009 dalam persidangan tanggal 11 Mei 2009 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

**I. DALAM EKSEPSI :**

1 Bahwa Tergugat mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; -----

2 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat ; -----

3 DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE

-----  
Bahwa pada saat Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006, untuk tanah di persil jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A Surabaya adalah pada bulan Februari 2009 yaitu pada saat masa berlaku ijin Pemakaian Tanah tersebut telah habis masa berlakunya. Masa berlakunya ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat telah berakhir tanggal 16 Nopember 2008, sehingga Patut untuk dipertanyakan kepentingan Penggugat mengajukan perkara a quo karena pada saat gugatan aquo diajukan, kepentingan Penggugat telah tidak ada, seiring dengan selesainya jangka waktu Ijin Pemakaian Tanah ????

-----  
Dengan demikian, Penggugat tidak berhak menggugat karena pada saat permohonan ijin Pemakaian Tanah tersebut secara hukum Penggugat bukanlah pemegang Ijin Pemakaian Tanah. Tergugat mohon Majelis Hakim yang Mulia mengabulkan eksepsi Tergugat ;



12

II.DALAM.....

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa Tergugat mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali kata demi kata ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; -----
  - 2 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat ; -----
  - 3 Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah surat Tergugat Nomor : 593/177/436.6.9/2009 perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah ; -----
  - 4 Bahwa tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A Surabaya adalah salah satu aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis, tanggal 31 Mei 1993, dengan luas 47.280 m2 dan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis, tanggal 4 Maret 1998 dengan luas 170.500 m2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ( Pemerintah Kota Surabaya ) ; -----
  - 5 Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, tanah aset tersebut dalam rangka memanfaatkan tanah milik dan/atau yang dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan perkembangan perekonomian, pembangunan, dan kebutuhan di daerah serta meningkatkan pelayanan izin pemakaian tanah kepada masyarakat yang sekaligus dapat meningkatkan pendapatan asli daerah, maka tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dapat dimanfaatkan pihak ketiga dalam bentuk izin Pemakaian Tanah dengan tetap memenuhi ketentuan hukum yang berlaku ; -----
- Bahwa salah satu ketentuan yang harus dipenuhi pemegang izin pemakaian tanah adalah bahwa pemanfaatan tanah tersebut harus sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tanah



sebagaimana telah diatur dalam Surat Keterangan Rencana Kota ;

- 6 Bahwa terhadap tanah asset di Jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A Surabaya tersebut, Pemerintah Kota Surabaya telah mengabulkan permohonan Penggugat

untuk.....

untuk diberikan ijin memakai tanah tersebut sebagaimana surat izin pemakaian tanah No. 188.45/0121R/436.6.9/2006 atas nama HENDRY JOCOSITY GUNAWAN, dengan peruntukan tanah adalah RUANG TERBUKA HIJAU dan penggunaan tanah adalah LAPANGAN ; -----

Bahwa peruntukan dan penggunaan tanah tersebut adalah sesuai dengan surat keterangan rencana kota no. 426.21/06/436.5.2/2006, tanggal 7 Nopember 2006, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya ; ----

- 7 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 4 dan angka 5 gugatan Penggugat yang seakan-akan Penggugat telah mengeluarkan banyak jasa kepada Pemerintah Kota Surabaya berkaitan dengan aset Pemerintah Kota Surabaya di Jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A Surabaya ; -----

Bahwa Pemerintah Kota tidak pernah meminta Penggugat untuk membenahi dan memecahkan permasalahan terutama menyangkut masalah Pedagang Kaki Lima (PKL) dikarenakan permasalahan tersebut adalah tugas dari Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 disebutkan kepada Pemegang Izin Pemakaian Tanah diwajibkan untuk membayar retribusi pemakaian kekayaan daerah yang besarnya telah ditentukan dalam peraturan daerah untuk selanjutnya disetorkan ke Kas Daerah Pemerintah Kota Surabaya ;

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 4 b gugatan Penggugat yang Penggugat membebaskan sebidang tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 01/033 Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya adalah tidak benar sama sekali dikarenakan berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis, tanggal 31 Mei 1993, dengan luas 47.280 m2 dan



Sertipikat Hak Pengelolaan No. 02 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis, tanggal 4 Maret 1998 dengan luas 170.500 m<sup>2</sup> adalah tertera nama pemegang hak pengelolaan adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya ( Pemerintah Kota Surabaya ), jadi tidaklah benar Penggugat telah membebaskan sebidang tanah yang sudah merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya ;-

8. Bahwa.....

- 8 Bahwa Penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat adalah benar secara hukum, baik dari kewenangan, substansi, maupun prosedurnya ; -----

Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku kewenangan Dinas Pengelolaan Bangunan dan tanah (dahulu Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan ), dalam kaitannya dengan ijin Pemakaian Tanah adalah : -----

- Peresmian Ijin Pemakaian Tanah ; -----
- Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah ; -----
- Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah ; -----
- Pencabutan Ijin Pemakaian Tanah ; -----
- Pemberitahuan kepada Pemegang Ijin Pemakaian Tanah karena jangka waktu habis dan tidak dapat diperpanjang ; -----

Dasar dari kewenangan tersebut adalah Peraturan Walikota Nomor : 91/Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya, dan Peraturan Daerah Nomor : 1 / tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah ; -----

- 9 Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 6 s.d angka 8 gugatannya yang menyatakan seolah-olah Penggugat telah menjalankan kewajiban hukumnya sebagaimana tertuang dalam izin pemakaian tanah yang diterbitkan Tergugat ; -----

Bahwa sesuai Ijin Pemakaian Tanah nomor 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006 disebutkan peruntukan tanah adalah RUANG TERBUKA HIJAU dan penggunaan tanah adalah LAPANGAN hal ini sesuai dengan surat keterangan rencana kota no. 426.21/06/436.5.2/2006, tanggal 7 Nopember 2006, dimana peruntukannya lahan dilokasi tersebut adalah ruang terbuka hijau dan penggunaan tanahnya adalah LAPANGAN.



Bahwa fakta dilapangan, Penggugat melakukan aktifitas pembangunan fisik dilapangan dengan mendirikan bangunan permanen yang mana hal ini jelas-jelas bertentangan dengan izin yang diberikan ; -

- 10 Bahwa dalih Penggugat pada angka 7 gugatannya akan membangun sarana olah raga diatas lapangan tersebut adalah dalih yang mencoba mengaburkan permasalahan aquo sehingga seolah-olah Penggugat tidak melanggar izin yang ada ;

-----

Bahwa.....

Bahwa Penggugat dalam surat permohonannya kepada Walikota Surabaya no. 012/SIP/DIR/VII/2005, tanggal 12 Juli 2005, perihal Permohonan Tanah Pemkot Jl. Dukuh Kupang Barat I Surabaya dan surat No. 045/SIP/DIR/VIII/2006 tanggal 04 Agustus 2006, secara jelas dan tegas Penggugat menyatakan mengajukan izin untuk memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A Surabaya sebagai lahan parkir, membuat taman dan memelihara lokasi sekitarnya, namun faktanya Penggugat malah memakai tanah aset Pemerintah tersebut untuk mendirikan bangunan permanen yang tentu saja bertentangan dengan peruntukan dan penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam izin pemakaian tanah ; -----

- 11 Bahwa pendirian bangunan permanen oleh Penggugat tersebut juga tanpa didasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaiana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang menyatakan “Setiap mendirikan bangunan didaerah harus mendapatkan IMB terlebih dahulu dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk”. Bahwa faktanya Penggugat telah melanggar ketentuan hukum tersebut dengan mendirikan bangunan tanpa terlebih dahulu dilengkapi dengan IMB ; -----

Bahwa tindakan Penggugat yang mendirikan bangunan tanpa dengan terlebih dahulu mengurus Izin Mendirikan Bangunan menunjukkan ketiadaan itikad baik dan ketidakpatuhan Penggugat pada ketentuan hukum yang berlaku ; -----



12 Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 9 s.d angka 12 yang menyatakan seolah-olah penerbitan obyek sengketa yaitu Surat Nomor : 593/177/436.6.9/2009 perihal : Pemberitahuan Penolakan Permohonan Ijin Pemakaian Tanah, yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan hukum karena dalih Penggugat tersebut tidak didasarkan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku ;

-----  
Bahwa izin pemakaian tanah atas persil di Jalan Dukuh Kupang Barat I No. 033 A atas nama Penggugat berdasarkan Izin Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006 telah berakhir pada tanggal 16 Nopember 2008, sehingga secara hukum, Penggugat tidak lagi mempunyai alas hak untuk memakai

atau.....

atau memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sejak izin pemakaian tanah tersebut telah berakhir ; -----

Bahwa Penggugat selama jangka waktu izin tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagai pemegang izin pemakaian tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sebagaimana tertuang dalam surat ijin pemakaian tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu antara lain :

- a. Bahwa Penggugat telah memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya untuk membangun bangunan fisik permanen padahal dalam surat izin pemakaian tanah disebutkan peruntukan tanah adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan penggunaan tanah adalah untuk lapangan ; -----
- b. Bahwa pemakaian tanah yang tidak sesuai dengan izin yang dilakukan oleh Penggugat bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah ; -----
- c. Bahwa tindakan Penggugat yang mendirikan bangunan tanpa dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan ;  
-----



13 Bahwa Tergugat sebelum menerbitkan obyek sengketa terlebih dahulu telah mengirim surat nomor : 593/162/436.6.18/2009, tanggal 16 Pebruari 2009 perihal Teguran kepada Penggugat sehubungan ketidaksesuaian antara fakta yang ada dilapangan dengan surat keterangan rencana kota no : 426.21/06/436.5.2/2006, tanggal 7 Nopember 2006 dimana peruntukannya lahan dilokasi tersebut adalah RUANG TERBUKA HIJAU dan penggunaan tanahnya adalah LAPANGAN hal ini dilakukan Tergugat sebagai bentuk penghormatan terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ( AAUPB ), namun nyatanya Penggugat yang terus saja melaksanakan pembangunan fisik bangunan permanen di tanah aset Pemerintah Kota Surabaya ;

14 Bahwa didalam gugatan Penggugat pada angka 13 dan angka 14 yang menyatakan bahwa keputusan tata usaha Negara bertentangan dengan peraturan ketentuan hukum yang berlaku, bahwa dalih tersebut adalah dalih yang tidak

berdasar.....

berdasar secara hukum. Bahwa surat Tergugat tertanggal 19 Februari 2009, nomor : 593/177/436.6.9/2009, perihal Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah benar secara hukum karena didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB ). Bahwa alasan penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat adalah karena penggunaan dan peruntukan lahan oleh Penggugat tidak sesuai ijin Pemakaian Tanah nomor 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006 disebutkan dengan peruntukan tanah RUANG TERBUKA HIJAU dan penggunaan tanah LAPANGAN. Hal ini dapat dilihat didalam Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 1997, tentang Izin Pemakaian Tanah, Bab IV tentang pencabutan Surat Ijin Pemakaian Tanah dalam pasal 8 ( oleh Penggugat disebut poin 7 ) pada huruf b menyatakan Pemegang Izin Pemakaian Tanah melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam izin Pemakaian Tanah ; -----

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

Dalam Eksepsi :

- 1 Menerima Jawaban Tergugat ; -----
- 2 Mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard ) ;-----

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 25 Mei 2009 pada persidangan tanggal 25 Mei 2009, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 1 Juni 2009 pada persidangan tanggal 1 Juni 2009 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-60 sebagai berikut : -----

## 1.Bukti.....

- 1 Bukti P-1 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SONO tertanggal 16 Pebruari 2004 ; -----
- 2 Bukti P-2 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUPRIADI ;-----
- 3 Bukti P-3 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama WARIDI tertanggal 16 Pebruari 2004 ; -----
- 4 Bukti P-4 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SOLIKIN tertanggal 16 Pebruari 2004 ; -----
- 5 Bukti P-5 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUROSO tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 6 Bukti P-6 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUKATAM tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 7 Bukti P-7 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama JARNUKI tertanggal 16 Pebruari 2004; -----



- 8 Bukti P-8 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama TARMUJI tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 9 Bukti P-9 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama HASAN BAHRI ; -
- 10 Bukti P-10 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama MISEMAN tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 11 Bukti P-11 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama IBNU MUNDIR tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 12 Bukti P-12 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama RIDUAN PAHAN tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 13 Bukti P-13 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama MOCH. ICHSAN tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 14 Bukti P-14 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama RUSLAN tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 15 Bukti P-15 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama PITONO tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 16 Bukti P-16 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUPINAH/SUCIPTO tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 17 Bukti P-17 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUNARYO ; ----
18. Bukti.....
- 18 Bukti P-18 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama SUPRAPTO/MARYATI tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 19 Bukti P-19 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama KASMODAN tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 20 Bukti P-20 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama MOCH. EDRIS tertanggal 16 Pebruari 2004; -----
- 21 Bukti P-21 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006 atas nama HENRY JOCOSITY GUNAWAN AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;



- 22 Bukti P-22 : Foto copy dari foto copy, Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0805P/436.6.9/2004 tertanggal 30 April 2004 atas nama Drs. H. AGIL H. ALI AN. PAGUYUBAN SINOMAN AREK SUROBOYO ; -----
- 23 Bukti P-23 : Foto copy dari foto copy, Surat dari General Manager PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. Nomor : 325/SIP/DIR/XII/2006 tanggal 22 Desember 2006 Perihal : Permohonan Bantuan Pengamanan, ditujukan kepada Yth. Kepala Kepolisian Resor Kota Surabaya Selatan ; -----
- 24 Bukti P-24 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 Perihal : Pemberitahuan Penolakan permohonan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) ditujukan kepada Yth. Henry Jacosity Gunawan an. PT. Surya Inti Permata Tbk. ; -----
- 25 Bukti P-25 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan atas nama MARYOTO tertanggal 24 Maret 2002; -----
- 26 Bukti P-26 : Foto copy dari foto copy, Surat Kuasa tertanggal 21 Nopember 2006 ; ----
- 27 Bukti P-27 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol. : STPL/ K/1832/XI/2006/RESTA tanggal 21 Nopember 2006; -----
- 28 Bukti P-28 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Tanda Bukti Pembayaran Retribusi Pemakaian Tanah, yang diterima tanggal 28 Pebruari 2007 ; -----
- 29 Bukti P-29 : Foto copy dari foto copy, Surat Izin Kepala Dinas Bangunan Nomor : 188/3683-91/402.4.6/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan ; -----
30. Bukti.....
- 30 Bukti P-30 : Foto copy sesuai aslinya, Akta tanggal 17 Juni 2008 Nomor 29, Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT. SURYA INTI PERMATA Tbk." yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Wachid Hasyim, SH. di Surabaya ; -----
- 31 Bukti P-31 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Kuasa tertanggal 17-2-2004 ; -----
- 32 Bukti P-32 : Foto copy dari foto copy, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atas nama HENRY J. GUNAWAN; -----



- 33 Bukti P-33 : Foto copy sesuai aslinya, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah ;-----
- 34 Bukti P-34 : Foto copy sesuai aslinya, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atas nama HENRY J. GUNAWAN; -----
- 35 Bukti P-35 : Foto copy sesuai aslinya, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atas nama HENRY J. GUNAWAN; -----
- 36 Bukti P-36 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pernyataan tertanggal 7 Desember 2004;
- 37 Bukti P-37 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi pembayaran Pelunasan Biaya Kompensasi Pengalihan Hak Tanah Jl. Dukuh Kupang Barat I a/n. Paguyuban Sinoman Arek Suroboyo, atas nama PT. SURYA INTI PERMATA tertanggal 7 Desember 2004 ;  
-----
- 38 Bukti P-38 : Foto copy sesuai aslinya, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atas nama Drs. H. AGIL H. ALI; -----
- 39 Bukti P-39 : Foto copy sesuai aslinya, Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atas nama HENRY J. GUNAWAN; -----
- 40 Bukti P-40 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pemberitahuan Pembayaran Retribusi Sewa Tanah atas nama H. SUNARTO SUMOPRAWIRO, Letak Persil Dukuh Kupang Barat I/33 SBY. Tertanggal 10-7-2000 ;-----
- 41 Bukti P-41 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pemberitahuan Pembayaran Retribusi Sewa Tanah atas nama Drs. M. YASIN AN. S.A.S. ; -----
- 42 Bukti P-42 : Foto copy dari foto copy, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 ; -----
- 43 Bukti P-43 : Foto copy dari foto copy, Kwitansi pembayaran ke I Kompensasi tanah Jl. Dukuh Kupang Barat I/33 Surabaya, atas nama PT. SURYA INTI PERMATA tertanggal 26 Agustus 2003; -----
44. Bukti.....
- 44 Bukti P-44 : Foto copy dari foto copy, Kwitansi pembayaran ke II Kompensasi tanah Jl. Dukuh Kupang Barat I/33 Surabaya, atas nama PT. SURYA INTI PERMATA tertanggal 06 Januari 2004 ;-----
- 45 Bukti P-45 : Foto Copy dari foto copy, Surat dari Direktur Utama PT. SURYA INTI PERMATA Nomor : 119/SIP/DIR/VII/97 tanggal 2 Juli 1997 Perihal : Permohonan Tanah



Pemda Kodya Dati II Surabaya di Jl. Dukuh Kupang Barat I Surabaya, ditujukan kepada  
Bapak Walikotamadya Kepala Daerah Tk. II Kotamadya Surabaya ;

46 Bukti P-46 : Foto Copy dari foto copy, Gambar Lokasi tanah yang dimohon Penggugat  
luasnya 12.000 m2 ; -----

47 Bukti P-47 : Foto Copy sesuai aslinya foto tanah yang dimohon Penggugat ; -----

48 Bukti P-48 : Foto Copy dari foto copy, Surat dari Direktur Utama PT. SURYA INTI  
PERMATA Nomor : 136/SIP/DIR/IX/97 tertanggal September 1997 Perihal : Permohonan  
Zoning, ditujukan kepada Bapak Kepala Dinas Tata Kota Daerah Kotamadya Tk. II Sby. ;

49 Bukti P-49 : Foto Copy sesuai aslinya, Gambar Lokasi tanah semula yang dimohon ; -

50 Bukti P-50 : Foto Copy dari foto copy, Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional  
Kotamadya Surabaya tertanggal 29 September 1997 tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk  
Keperluan Pembangunan Gedung Sinoman Arek Suroboyo ;

51 Bukti P-51 : Foto Copy sesuai aslinya, Surat dari Pj. Kepala Bagian Tata Usaha pada Dinas  
Bangunan Nomor : 005/972/402.05.09/01 tanggal 20 September 2001 Perihal Pemberitahuan  
Permohonan IMB ditujukan kepada Henry Jocosity Gunawan ;

52 Bukti P-52 : Foto Copy dari foto copy, Surat dari Plt. Kepala Dinas Tata Kota Surabaya  
Nomor : 511.3/321/402.4.5/2004 tanggal 11 Desember 2001 ditujukan kepada AGUS  
TJIPTOWARDOJO Dir. PT. SURYA INTI PERMATA;

53 Bukti P-53 : Foto Copy sesuai aslinya, Surat dari Plh. Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan  
Rumah Kota Surabaya No. 593/33/436.4.22/2004 tanggal 7 Mei 2004 Perihal Persetujuan  
Pengalihan Ijin Pemakaian Tanah, ditujukan kepada H. AGIL H. ALI AN. Paguyuban  
Sinoman Arek Suroboyo ; -----

54. Bukti.....

54 Bukti P-54 : Foto Copy dari foto copy, Perjanjian Kerja Sama Nomor : 593/13/402.1.04/97  
tanggal Dua puluh dua, bulan Januari tahun Seribu Sembilan ratus sembilan puluh delapan ;



23

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55 Bukti P-55 : Foto copy sesuai aslinya, Akta tanggal 7 Desember 2004 Nomor 4, Pengoperan Hak Sewa Atas Tanah Pemerintah Kota Surabaya ; -----

56 Bukti P-56 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Plt. Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Nomor : 620/218/436.6.2/09 tanggal 21 Januari 2009 Perihal : Pemberitahuan Permohonan, ditujukan kepada Hendry J. Gunawan Direktur PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. ; -----

57 Bukti P-57 : Foto Copy dari foto copy, Surat dari Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Nomor : 650/657/436.6.2/'09 Perihal Surat Pemberitahuan Permohonan, ditujukan kepada Sdr. HENRY GUNAWAN Direktur PT. SURYA INTI PERMATA ; -----

58 Bukti P-58 : Foto Copy sesuai aslinya, Surat dari Direktur Utama PT. SURYA INTI PERMATA Nomor : 014/Dir/SIP/II/2009 tertanggal 13 Pebruari 2009 Perihal : Permohonan Replaning Jalur Hijau Dukuh Kupang Barat, ditujukan kepada Bapak Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya ; -----

59 Bukti P-59 : Foto Copy sesuai aslinya, Rencana gambar replaning ; -----

60 Bukti P-60 : Foto Copy dari foto copy, Surat dari Kapolresta Surabaya Selatan tertanggal 20 Mei 2003 Nomor : B/586/V/2003/Serse ditujukan Kepada Yth. Walikota Madya Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua ) orang saksi sebagai berikut :-----

1 ADHY SAMSETYO DJ.L, SH. yang dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi bekerja di PT. Surya Inti Permata sejak tahun 1992, sebagai Kepala Bagian Perijinan ; -----

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah di Jl. Dukuh Kupang Surabaya dengan batas-batas :-----

Utara : tanah PT. Surya Inti Permata -----



Timur.....

Timur : Jl. Dukuh Kupang -----

Barat : Jl. Dukuh Kupang Barat I -----

Selatan : Jalan/Gereja -----

- Bahwa benar Penggugat mengajukan Ijin sewa tanah yang dikeluarkan oleh Pemkot Surabaya untuk waktu dua tahun ;  
-----
- Bahwa benar Ijinnya sudah berakhir ;  
-----
- Bahwa benar terakhir dikeluarkan penolakan oleh Tergugat karena ada bangunan ;
- Bahwa Ijin ditolak karena tidak diperpanjang ;  
-----
- Bahwa Penggugat sudah membayar retribusi dan IMB;  
-----
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah dari pihak ketiga tahun 2004 yang 12.000 m2 waktu itu tanahnya masih kosong ;  
-----
- Bahwa yang punya hak adalah kelompok sinoman untuk mengelola satu blok ; ----
- Bahwa tanah yang dalam gambar adalah tanah yang luasnya 12.000 m2, sedangkan yang luasnya 6.000 m2 untuk fasilitas umum komersial ; -----
- Bahwa memang ada hak untuk mengajukan perpanjangan ijin lagi ;  
-----
- Bahwa bangunan didirikan sebelum ijin turun, Ijin tersebut untuk tanah luasnya 6.000 m ;  
-----
- Bahwa Penggugat sudah mengajukan IMB, tetapi harus mengajukan replaning, kalau replaning disetujui baru IMB diajukan ;  
-----



- Bahwa penolakan ijin dikeluarkan bulan April 2009 ;  
-----
- Bahwa ijin perpanjangan diajukan bulan Nopember 2008 ;  
-----
- Bahwa dipinggir ada bangunan apartemen dan selama membangun tidak ada teguran ;  
-----
- Bahwa saran dari Tergugat, Penggugat disuruh membayar retribusi perpanjangan ;
- Bahwa retribusi perpanjangan sudah dibayar ;  
-----
- Bahwa tanah yang luasnya 6.000 m2 untuk bangunan sedangkan yang 4.000 m2 dikosongkan untuk RTH atau ditanami ;  
-----
- Bahwa uang retribusi tanah yang luasnya 4.000 m2 adalah 1 milyar serta biaya untuk pindah PKL ;  
-----
- Bahwa benar tanah 6.000 meter untuk fasilitas umum sedangkan yang 4.000 meter untuk RTH ;  
-----
- Bahwa.....
- Bahwa permohonan tanah untuk lapangan ;  
-----
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah ada bangunan tetapi belum ada ijinnya ; ----
- Bahwa asal tanah tersebut adalah Penggugat mengambil alih pengelolaan tanah dari Yayasan Sinoman Arek Suroboyo dengan surat pengambilalihan dari Yayasan sebagai pengelola tanah tersebut ;  
-----
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan replaning kepada Kepala Dinas Tata Kota sekarang Dinas Cipta Karya jika ditanyakan selalu dijawab masih dalam proses,



terakhir ada penolakan pada bulan April 2009 karena tidak sesuai dengan rencana

Tata

Kota ;-----

---

2 IDAWATI ISWANDHANI, yang dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bakwa saksi pernah bekerja di PT. Surya Inti Permata dibagian perijinan dan kira-kira bulan Oktober tahun 2007 saksi keluar dari PT. Surya Inti Permata ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu proses perpanjangan surat ijin, tetapi yang saksi tahu obyek sengketa tersebut adalah jalur hijau ; -----
- Bahwa tanah yang ada ijinnya luas 6.000 M2 berlaku mulai tahun 2004 s/d tahun 2009 ;-----  
-----
- Bahwa bangunan yang ada dilokasi itu adalah rumah contoh ditanah yang luasnya 6.000 M2, dan tanah yang luasnya 4.000 M2 belum ada bangunan pada saat itu ; -
- Bahwa tanah yang pernah diurus oleh saksi adalah tanah yang luasnya 6.000 M2 ;
- Bahwa saksi menerangkan IMB yang pernah terbit itu untuk tanah yang luasnya 6.000 M2 ;  
-----
- Bahwa saksi menerangkan Retribusi itu pembayaran administrasi untuk yang bersifat komersial ;  
-----
- Bahwa untuk tahun 2006 yang saksi bayar adalah untuk peresmian dan retribusi ;
- Bahwa untuk biayanya retribusi Rp. 6.000.000,- per tahun sedangkan untuk biaya peresmian Rp. 1 milyar lebih ;  
-----
- Bahwa saksi menerangkan luas tanah yang dimohonkan adalah 12.000 M2 ;-----



- Bahwa saksi pernah melaporkan terjadinya tindak pidana yaitu tentang tindakan yang tidak menyenangkan oleh pihak ketiga ;  
-----
- Bahwa.....
- Bahwa Tanah 4000 M2 untuk Ruang Terbuka Hijau ;  
-----
- Bahwa di Pemkot ada rumus untuk pembayaran peresmian atau retribusi ; -----
- Bahwa sebelum tahun 2007 sebelum saksi keluar dari PT. Surya Inti Permata, belum terbit IMB untuk tanah yang 4.000 M2 ;  
-----
- Bahwa terhadap tanah yang luasnya 6.000 M2 ada yang mengklaim dari pihak lain karena dia mengaku tanah itu miliknya, lalu saksi melapor ke Kepolisian tetapi saksi tidak tahu kelanjutannya ;  
-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan Jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T-1 sampai dengan T-20 sebagai berikut : -----

- 1 Bukti T-1 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Direktur Utama PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. tanggal 4 Agustus 2006 Nomor : 045/SIP/DIR/VIII/2006 ditujukan kepada Bapak Walikota Surabaya ;-----
- 2 Bukti T-2 : Foto copy sesuai aslinya, Permohonan Ijin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya tertanggal 6 Nopember 06 atas nama Henry J. Gunawan ;  
-----
- 3 Bukti T-3 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 426.21/06/436.5.2/2006 tanggal 07 Nopember 2006 ; -----
- 4 Bukti T-4 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 atas nama Henry J. Gunawan AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;-----
- 5 Bukti T-5 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 Perihal



Pemberitahuan Penolakan permohonan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah ditujukan kepada Henry J. Gunawan AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;-----

- 6 Bukti T-6 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 593/162/436.6.18/2009 tanggal 16 Pebruari 2009 Perihal Surat Teguran, ditujukan kepada Henry J. Gunawan AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;-----

7.Bukti.....

- 7 Bukti T-7 : Foto copy sesuai aslinya, Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 02, Kel. Dukuh Kupang luas 170.500M2 atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----

- 8 Bukti T-8 : Foto copy sesuai aslinya, Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 02, Kel. Dukuh Kupang luas 47.280M2 atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----

- 9 Bukti T-9 : Foto Copy sesuai aslinya, Surat dari Direktur Utama PT. SURYA INTI PERMATA Nomor : 156/Dir/SIP/XI/2008 tertanggal 13 Nopember 2008 Perihal : Permohonan Replaning Jalur Hijau Dukuh Kupang Barat, ditujukan kepada Bapak Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya ; -----

- 10 Bukti T-10 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Plt. Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 620/218/436.6.2/09 tanggal 21 Januari 2009 Perihal Pemberitahuan Permohonan, ditujukan kepada Henry J. Gunawan AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;-----

- 11 Bukti T-11 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Plt. Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 650/657/436.6.2/09 tanggal 23 Pebruari 2009 Perihal Pemberitahuan Permohonan, ditujukan kepada Henry J. Gunawan AN. PT. SURYA INTI PERMATA TBK. ;-----

- 12 Bukti T-12 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Bidang Tata Bangunan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 640/832/436.5.2/2008 tanggal 15 Juli 2008 Perihal Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan diatas persil Jl. Dukuh Kupang Barat I/1 Surabaya, ditujukan kepada PT. SURYA INTI ;-----



13 Bukti T-13 : Foto copy sesuai salinan resmi, Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1921/Pid.C/2008/PN.Sby. tanggal 22 Juli 2008 ;-----

14 Bukti T-14 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Bidang Tata Bangunan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 640/07.91/436.5.2/2008 tanggal 07-07-08, Perihal Pemberitahuan Pendirian Bangunan Tanpa Izin ; ditujukan kepada PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya ;-----

15. Bukti.....

15 Bukti T-15 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Bidang Tata Bangunan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 005/07-91/436.5.2/2008 tanggal 7 Juli 2008 Perihal : Panggilan I, ditujukan kepada PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya ; -----

16 Bukti T-16 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Bidang Tata Bangunan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 005/831/436.5.2/2008 tanggal 15 Juli 2008 Perihal : Panggilan II, ditujukan kepada PT. SURYA INTI PERMATA Tbk. di Surabaya ; -----

17 Bukti T-17 : Foto copy sesuai aslinya, Surat dari Kepala Bidang Tata Bangunan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Surabaya Nomor : 640/1057/436.5.2/2008 tanggal 22 Oktober 2008 Perihal : Perintah untuk membongkar sendiri bangunan tanpa IMB di persil Jl. Dukuh Kupang Barat No. 1 Surabaya ;-----

18 Bukti T-18 : Foto copy dari foto copy, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya ;-----

19 Bukti T-19 : Foto copy dari foto copy, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 91 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Daerah ;-----

20 Bukti T-20 : Foto copy dari foto copy, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah ;-----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan alat bukti surat, Tergugat juga mengajukan seorang saksi sebagai berikut :-----

**AMIRIL HIDAYAT** yang dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----



30

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak bulan Desember 2001 saksi bekerja di Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, sejak 2009 dibagian Tata Ruang, sebelumnya di bagian Pemetaan dan Pengukuran sejak 2005-2008, dibagian Perencanaan Sarana Kota sejak 2001-2005 ;
- Bahwa permohonan replaning diajukan oleh PT. Surya Inti Permata ; -----
- Bahwa saksi hanya mendisposisi, mentelaah, yang hasil kesimpulannya tidak diperbolehkan kemudian oleh Kepala Dinas dibuat T.10 –T.11 ;-----
- Bahwa bukti T-13 produk dari Pemerintah Kota Surabaya ; -----
- Bahwa penolakan setelah melihat lokasi dan sudah ada bangunannya ; -----
- Bahwa.....
- Bahwa hubungan antara Pemerintah Kota Surabaya dengan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang adalah Dinas Cipta Karya adalah bagian dari Pemerintah Kota ;-----
- Bahwa saksi pernah membaca permohonan dari PT. Surya Inti Permata ;-----
- Bahwa pertimbangan adanya 2 (dua) Surat yang isinya sama karena ada kekhawatiran jika surat pertama tidak diterima maka dikirim Surat kedua ;-----
- Bahwa terhadap permohonan Penggugat tidak ada koordinasi dengan Instansi lain, Dinas Cipta karya hanya terbatas peruntukan lahan ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi yang sekarang diterbitkan obyek sengketa pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2009, untuk selengkapny hasil pemeriksaan setempat menunjuk ke Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 26 Agustus 2009, sedangkan Penggugat menyerahkan kesimpulan beserta lampirannya tertanggal 02 September 2009, yang isi selengkapny terlampir dalam berkas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pihak yang bersengketa tidak ada hal-hal lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk ke Berita Acara Pemeriksaan



31

Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

-----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkaranya tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tertanggal 19 Pebruari 2009 tentang Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah ( IPT ) yang dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya ( Tergugat ) ( Bukti P-24 = T-5 ) ; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatannya Penggugat merasa mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya Surat Keputusan obyek sengketa tersebut, karena Tergugat dalam tindakannya telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yaitu bertentangan dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2003 tentang Ketentuan-Ketentuan yang wajib ditaati oleh Pemegang Ijin khususnya point 4, point 5a, point 7, point 9 dan point 10 dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Azas Kepastian Hukum, Azas Keterbukaan, Azas Proporsionalitas, Azas Profesionalitas dan Azas Akuntabilitas, oleh karena itu surat keputusan tersebut harus dibatalkan ;

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat tertanggal 11 Mei 2009, Tergugat telah mengajukan eksepsinya yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat “ Disqualificatoire Exceptie “ yaitu Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap perkara tersebut, karena pada saat Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2009 tertanggal 17 Nopember 2006 adalah pada bulan Pebruari 2009 yaitu



32

pada saat berlakunya Ijin Pemakaian Tanah telah habis masa berlakunya yaitu berakhir pada tanggal 16 Nopember 2009, sehingga kepentingan Pengguat tidak ada seiring dengan selesainya jangka waktu Ijin Pemakaian Tanah, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan karenanya tidak berhak mengajukan gugatan, oleh karena itu Tergugat mohon eksepsi tersebut dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat didalam Repliknya tertanggal 25 Mei 2009, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat dan tetap pada dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan tanggapan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang Ijin Pemakaian Tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 01/033A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan.....

Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tertanggal 17 Nopember 2006 seluas 4.252,70 m2 dengan jangka waktu 2 (dua) tahun yang berlaku terhitung sejak tanggal 16 Nopember 2006 dan berakhir pada tanggal 16 Nopember 2008 ( bukti P-21 = T-4 ) ;-----

Menimbang, bahwa sebelum berakhirnya masa berlakunya Ijin Pemakaian Tanah oleh Penggugat pada tanggal 16 Nopember 2008, Penggugat didalam Repliknya menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah kepada Tergugat sesuai dengan surat permohonannya tertanggal 13 Nopember 2008 Nomor : 156/DIR/SIP/XI/2008, sehingga dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah pada bulan Pebruari 2009 yaitu pada saat masa berlakunya ijin pemakaian tanah telah habis adalah tidak benar, dengan demikian Penggugat sangat jelas mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat tertanggal 13 Nopember 2008 Nomor : 156/DIR/SIP/XI/2008 ( bukti T-9 ) ternyata bukan permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah yang dimaksud, melainkan merupakan surat permohonan replaining jalur hijau, Dukuh



33

Kupang Barat atas tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 01/033 dan 033A Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, sehingga diragukan kebenarannya bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah pada tanggal 13 Nopember 2008, demikian pula dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat baru mengajukan permohonan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah pada bulan Pebruari 2009 tidak ada alat bukti apapun yang dapat menguatkan dalil eksepsi Tergugat tersebut sehingga tidak dapat dinilai kebenarannya ;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 1 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “ Sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah, pemakaian tanah diijinkan kepada pihak yang memerlukan baik perseorangan maupun Badan Hukum “. Bahwa sesuai fakta Penggugat sampai saat ini masih menguasai tanah tersebut dan tanah tersebut tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah dan secara nyata Penggugat

masih.....

masih memerlukan tanah tersebut dengan mengajukan permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah dilokasi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat bahwa dengan ditolaknya permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah oleh Tergugat sesuai dengan Surat Keputusan Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 ( bukti P-24 = T-5 ), maka Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat tersebut (obyek sengketa), sehingga Penggugat berkwalitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan obyek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat ( Disqualificatoire exceptie ) adalah tidak beralasan hukum, untuk itu dalil eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak ; ---

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatan Penggugat, bahwa Penggugat sebagai Pemegang ijin Pemakaian Tanah seluas 4.252,70 m2 yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat,



Nomor : 01/033A Surabaya yang diperoleh berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0121R/436.6.9/2006 tanggal 17 Nopember 2006 dengan jangka waktu 2 (dua) tahun yang berlaku terhitung sejak tanggal 16 Nopember 2006 dan berakhir pada tanggal 16 Nopember 2008 ( bukti P-21 = T-4 ), dan sesuai dengan Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 426.21/06/436.5.2/2006 tanggal 7 Nopember 2006 lokasi tanah tersebut peruntukan adalah Kawasan Ruang Terbuka Hijau ( RTH ) dan Penggunaan Bangunan adalah untuk lapangan ( bukti T-3 ) ; -----

Menimbang, bahwa atas pemberian ijin pemakaian tanah tersebut, Penggugat telah mulai memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya yang saat ini masih sedang dalam pelaksanaan pembangunan untuk lapangan dan masih dalam penyelesaian pembangunannya ; -----

Menimbang, bahwa sebelum selesai pembangunan lapangan tersebut, masa berlakunya Ijin Pemakaian tanah akan habis pada tanggal 16 Nopember 2006, oleh karena itu untuk menyelesaikan pembangunan lahan sesuai dengan fungsinya, Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah kepada

Tergugat.....

Tergugat dan atas permohonan tersebut telah dijawab oleh Tergugat dengan suratnya tertanggal 19 Pebruari 2009 Nomor : 593/177/436.6.9/2009 yang berisi Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) ( bukti P-24=T-5 ) dengan alasan ketidak sesuaian antara fakta yang ada dilapangan dengan Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 426.21/06/436.5.2/2006 tanggal 7 Nopember 2006 dimana peruntukan lahan adalah Ruang Terbuka Hijau ( RTH ) dan Penggunaan bangunan adalah Lapangan, yang kemudian Surat Keputusan tersebut dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara oleh Penggugat dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatan Penggugat tindakan Tergugat dengan menolak permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah dengan suratnya Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 ( bukti P-24=T-5 ) telah merugikan kepentingan Penggugat, karena tindakan Tergugat tersebut telah bertentangan dengan Undang-Undang yaitu Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 1 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah



35

Nomor 21 Tahun 2003 tentang Ketentuan-ketentuan yang wajib ditaati oleh Pemegang Ijin, khususnya point 4, point 5a, point 7, point 9 dan point 10, serta bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu melanggar Azas Kepastian Hukum, Azas Keterbukaan, Azas Proporsionalitas, Azas Profesionalitas dan Azas Akuntabilitas ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya tertanggal 11 Mei 2009, yang menyatakan bahwa Surat Keputusan yang menolak permohonan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat telah melalui prosedur yang benar sesuai hukum, sehingga tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang didalilkan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok permasalahan yang timbul dalam sengketa ini, maka yang perlu diuji adalah apakah benar penerbitan Surat Keputusan obyek sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

Menimbang.....

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan hal ini, maka perlu diperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan dan dalil-dalil para pihak yaitu bukti-bukti surat, bukti-bukti saksi dan pengetahuan Hakim yang bersumber dari pemeriksaan langsung di lapangan yang akan dipertimbangkan dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tergugat Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tertanggal 19 Pebruari 2009 tentang Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 01/033A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya ( bukti P-24=T-5 ) ; -----

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menolak perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah oleh Penggugat disebabkan karena adanya ketidak sesuaian antara fakta yang ada di lapangan dengan Surat Keterangan Rencana Kota Nomor : 426.21/06/436.5.2/2006 tanggal 7 Nopember 2006



dimana peruntukan lahan adalah untuk Ruang Terbuka Hijau ( RTH ) dan Pembangunan untuk lapangan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dilapangan di lokasi lahan yang diatasnya diterbitkan Surat Keputusan obyek sengketa, yang dilaksanakan tanggal 29 Juni 2009 ternyata di sebelah barat dan sebelah timur terdapat bangunan fasilitas komersial berupa Town House, yang tidak sesuai dengan fungsinya sesuai Rencana Kota yaitu Kawasan Ruang Terbuka Hijau dan Lapangan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-58=T-9 yaitu Surat Permohonan Replaining oleh Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman tertanggal 13 Nopember 2008 Nomor : 156/DIR/SIP/XI/2008 terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Dukun Kupang Barat 01/033 dan 033A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dimana permohonan tersebut dengan tidak mengurangi jumlah luas terhadap Ruang Terbuka Hijau ( RTH ) yang diijinkan, tetapi telah dijawab oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dengan suratnya tertanggal 21 Januari 2009 Nomor : 620/218/436.6.2/09 dan tertanggal 23 Pebruari 2009 Nomor : 650/657/436.6.2/09 yang isinya permohonan replaining Penggugat belum dapat dipertimbangkan ( bukti P-56=T-10 dan P-57=T-11 ) karena itu keberadaan lahan tersebut tetap di kembalikan sesuai dengan fungsinya sebagai kawasan Ruang Terbuka Hijau ;

-----  
Menimbang.....

Menimbang, bahwa keberadaan bangunan dilokasi tanah yang dimohonkan perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah tersebut ternyata tidak mempunyai Surat IMB ( Ijin Mendirikan Bangunan ) berdasarkan Surat Pemberitahuan Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman tanggal 7 Juli 2008 Nomor : 640/07-91/436.5.2/2008 ( bukti T-14 ) dan telah pula menyalahi ketentuan sesuai dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) Nomor : 426.21/06/436.5.2/2006 tanggal 7 Nopember 2006 ( bukti T-3 ) yang peruntukannya sebagai Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan bangunan untuk lapangan ;

-----  
Menimbang, bahwa atas pelanggaran pemakaian tanah tersebut, Penggugat telah diperingatkan dan diperintahkan untuk menghentikan dan membongkar bangunan tersebut sesuai



37

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suratnya tertanggal 15 Juli 2008 Nomor : 640/832/436.5.2/2008 dan Surat tanggal 22 Oktober 2008 Nomor : 640/1057/436.5.2/2008 serta surat tertanggal 16 Pebruari 2009 Nomor : 593/162/436.6.18/2009 ( bukti T-12, T-17 ) dan mengembalikan sesuai dengan fungsi peruntukannya dan penggunaan lahan tersebut, namun hingga saat ini belum dilaksanakan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa akibat tidak dipatuhi oleh Penggugat sesuai dengan surat peringatan tersebut diatas, maka diatas lahan tersebut terdapat ketidaksesuaian antara fakta yang ada dilapangan dengan Surat Keterangan Rencana Kota ( SKRK) yang peruntukannya sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan bangunan untuk lapangan, sehingga berakibat permohonan perpanjangan ijin pemakaian tanah oleh Penggugat sesuai dengan surat Tergugat Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 belum dapat diproses lebih lanjut ; -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf d Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah, disebutkan bahwa Penyelesaian Ijin karena perpanjangan “ apabila tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf c diatas, terdapat permasalahan maka permasalahan tersebut akan diselesaikan oleh seksi Pengawasan dan Pengendalian “; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti dan fakta hukum sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa tanah yang dimohonkan perpanjangan Ijin Pemakaian.....

Pemakaian Tanah oleh Penggugat yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 01/033A, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya terdapat permasalahan yang belum diselesaikan oleh Penggugat yaitu adanya bangunan yang menyalahi ketentuan peruntukan dan penggunaan lahan sebagai kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Lapangan, meskipun Penggugat telah diperingatkan untuk mematuhi ketentuan yang berlaku sesuai dengan Surat Teguran tanggal 16 Pebruari 2009 Nomor : 593/162/436.6.18/2009 ( bukti T-6 ) ; -----

#### 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)



38

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas,  
menurut Majelis Hakim terbukti tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Surat  
Keputusan Nomor : 593/177/436.6.9/2009 tanggal 19 Pebruari 2009, Hal :  
Pemberitahuan Penolakan Permohonan Perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yang diajukan  
oleh Penggugat ( bukti P-24 = T-6 ) tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan  
dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang didalilkan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil  
gugatannya, sedangkan Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, untuk itu  
gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka kepada Penggugat  
sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan  
ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang tidak disebut  
secara tegas dalam pertimbangan hukum putusan ini dianggap tidak relevan dan dikesampingkan,  
tetapi tetap menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini ; -----

Mengingat, Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang  
Nomor 9 Tahun 2004 serta aturan-aturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini ;  
-----

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat ; -----

Dalam.....

### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini sebesar Rp. 2.696.000,- ( Dua juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah ) ; -----



39

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

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 14 September 2009 oleh kami AMIR FAUZI, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, KASIM, S.H. dan SUZANA, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal **16 September 2009** oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh NURSYAM B. SUDHARSONO, S.H. sebagai Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

K A S I M, S.H.

AMIR FAUZI, S.H.

S U Z A N A, S.H., M.H.

PANITERA,

NURSYAM B. SUDHARSONO, S.H.

Perincian.....

Perincian biaya – biaya :

1 Pendaftaran Gugatan.....	Rp.	30.000,-
2 Biaya Kepaniteraan.....	Rp.	155.000,-
3 Redaksi.....	Rp.	5.000,-



40

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

4 Meterai ..... Rp. 6.000,-  
5 Biaya Pemeriksaan Setempat..... Rp. 2.500.000,- +  
J u m l a h..... Rp. 2.696.000,-

( Dua juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah )

**Disclaimer**

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