



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

P U T U S A N
NOMOR : 79/G/2018/PTUN.Sby.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara, antara : -----

PT. Maspion, beralamat di Jalan kembang Jepun No. 89-40 Surabaya. diwakili oleh Eska Kanasut, pekerjaan : Direktur V PT. Maspion dan Lioe Ingrid Liuni, pekerjaan Direktur VI PT. Maspion, keduanya Kewarganegaraan Indonesia, berkantor di Jalan kembang Jepun Nomor : 38-40 Surabaya, berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 38 tanggal 10 Februari 1971 dibuat dihadapan Djoko Soepadmo, SH., Notaris di Surabaya serta berdasarkan Akta Perubahan No. 29 tanggal 23-06-2015 dibuat dihadapan Sugiharto, SH., Notaris Surabaya; -----

Dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada : -----

1. Soetanto Hadisuseno, SH.; -----
2. Djoko Slamet Riyadi, SH.; -----
3. Mochammad Eko Budi Dharmawan, SH.; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan : Advokad pada Kantor Advokad dan Konsultan Hukum Soetanto Hadisuseno, SH., & Rekan beralamat di Jalan Gayung Kebonsari No. 46 Kompleks Graha Indah Blok A-1 Surabaya. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2018; -----

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n :

Walikota Surabaya, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. Yayuk Eko Agustin W. SH.,M.Si NIP. 19620827 198903 2 008 Jabatan : Asisten Pemerintahan Sekretaris Daerah Kota Surabaya; -----

Putusan Nomor : 79/G/20018PTUN.Sby, halaman 1 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MT. Ekawati Rahayu, SH.,M. Jabatan : Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah; -----
3. Ira Tursilowati, SH.,MH., NIP: 19691917 199303 2 006, Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----
4. RM. Darmadi Dewanto, SH.MM, NIP : 19660518 199503 1 002, Jabatan : Kepala Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya; -----
5. Theddy Hasiholan, SH. NIP. 19611118 198903 1 007, Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya; -----
6. Dina Anggraeni, SH. NIP. 19820802 200604 2 027, jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya; -----
7. Ignatius Hotlan, SH. NIP: 19810929 20064 1 018, Jabatan: Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----
8. Yudhistira, SH., NIP: 19730419 201001 1 001, Jabatan: Staf Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
9. Yohanes Franklin, SH., NIP: 19850218 201001 1 008, Jabatan : Staf Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
10. Tejo Soelistyo, SE., NIP: 19767211 200901 1 001, Jabatan: Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;-----
11. Dina Dwiyantri, SH.M.Kn., NIP: 19761211 200901 1 001, Jabatan: Staf Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
12. Ahmad Rizal Saifuddin, SH., NIP: 19691917 199303 2 006, Jabatan: Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----
13. Djoenedie Dodiek S, SH., NIP : 19820604 2009021 1 005, Jabatan : Staf Sub

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 2 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

14. Bagus Tirta Prawita, SH., NIP : 19850325 201001 1 010, Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

15. R. Asep Sanna Sumanilaga, SH., NIP : 19830910 201001 1 017, Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

16. Mohammad Fajar Fanani, SH., NIP : 19890315 201402 1 001, Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

17. Rerry Setianingtiyaswati, SH., NIP : 19850929 201101 2 021, Jabatan: Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

18. Vitria Farish Mayasari, SH.M.Kn., NIP : 19850611 201101 2 017, Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/4585/436.1.2/2018 tertanggal 25 Mei 2018; -----

Walikota Surabaya memberi kuasa khusus pula kepada : -----

1. Setijo Boesono, SH.,MH., pekerjaan : Advokat, beralamat : Baratajaya XX/67 Kota Surabaya; -----
2. M Sjamsul Arifin, SH., pekerjaan : advokad, beralamat : Citra Nusa Indah 28, RT.006/RW.001 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;-----
3. Windiyanto Yudho, SH. pekerjaan: Advokad, beralamat : Gubeng Kertajaya 1E/23 RT.008/RW.001 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 3 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Saiful Bahri, SH., pekerjaan : Advokad, beralamat : Keputran Kejabon 2/56-A RT.007/RW. 012, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, yang tergabung dalam Kantor Advokad "Setijo Boesono, SH.,MH., & Associates" Kompleks Perkantoran Graha Asli Blok RK 1 Jalan Raya Ngagel 179-183 Surabaya; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/4585/436.1.2/2018 tertanggal 25 Mei 2018; -----

Dan Walikota Surabaya memberi kuasa dengan Hak Substitusi kepada : M Teguh Darmawan, SH.,MH., Jabatan : Kepala Kejaksaan Negeri Suarabya. Berdasarkan surat kuasa Nomor : 180/4587/436.1.2/2018. Kemudian Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya memberi kuasa substitusi kepada : -----

1. Arjuna Meghanada, SH.,MH., Jabatan : Kepala Seksi Perdata dan Tata Usaha Negara; -----
2. Sidharta P. Revienda Putra, SH.,MH., Jabatan : Jaksa Pengacara Negara; ---
3. Hanafi Rachman, SH.,MH., Jabatan : Jaksa Pengacara Negara; -----
4. Palupi Sulistryaningrum, SH.,MH., Jabatan : Jaksa Pengacara Negara; -----
5. Teddy Isadiansyah, SH.,MH., Jabatan : Jaksa Pengacara Negara; -----
6. Diajeng Kusuma Ningrum, SH.,MH., Jabatan : Jaksa Pengacara Negara; ----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Raya Sukomangunggal Jaya No. 1 Surabaya. Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : SK-69/05.10/GS/06/2018 tertanggal : 7 Juni 2018; -----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 79/PEN-MH/2018/PTUN.SBY, tanggal 9 Mei 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 79/PEN-PP/2018/PTUN.SBY, tanggal 09 Mei 2018 tentang Pemeriksaan Persiapan ; -----
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 4 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 79/PEN-HS/2018/PTUN.SBY, tanggal 07 Juni 2018 tentang

Persidangan ; -----

Telah membaca berkas perkara dan telah mendengar pihak-pihak yang bersengketa dan saksi-saksi di persidangan ; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 08 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 08 Mei 2018 dalam Register Perkara Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby. telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 07 Juni 2018 yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: -----

I. OBYEK SENGKETA -----

Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada PT. Maspion; -----

Bahwa obyek sengketa yang di terbitkan oleh Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan pasal (1) angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peratun dan Pasal 1 angka 7 jo Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014, yaitu : -----
Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; -----

- Bersifat konkrit artinya bahwa Keputusan objek sengketa yang diterbitkan Tergugat tidak abstrak, tetapi berwujud dan dapat ditentukan bentuknya karena berupa Surat Jawaban dan Peringatan ke III dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ini tidak ditujukan untuk umum tetapi oleh Tergugat ditujukan kepada Penggugat; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 5 dari halaman 62

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

- Bersifat final artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah definitif dan
- tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun untuk berlakunya sehingga akan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan di lokasi tersebut sesuai rencana dan Penggugat akan menderita kerugian karena telah mengeluarkan banyak biaya; -----

II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN -----

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peratun disebutkan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”; -----
2. Bahwa Penggugat menerima Surat Keputusan objek gugatan adalah pada hari Selasa, tanggal 03 April 2018 yang disampaikan oleh petugas pos melalui karyawan Penggugat dan gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Mei 2018. Dengan demikian pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT -----

1. Bahwa Penggugat merasa kepentingan sangat dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat yang menjadi Obyek Gugatan a quo karena Penggugat adalah pemegang HGB No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin diatas HPL No. 2 / Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di jalan Pemuda No. 17 Surabaya; -----
2. Bahwa HGB No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016; -----
3. Bahwa Pihak Penggugat memperoleh Hak untuk menggunakan atau mengelola sebagian tanah HPL No. 2/Kelurahan Embong Kaliasin a.n.

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 6 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kota Madya Surabaya tersebut adalah berdasarkan perjanjian penyerahan penggunaan tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditandatangani oleh Pihak Pertama H. Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya dengan Pihak Kedua Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion; -----

4. Bahwa dalam pasal 3 Surat Perjanjian tersebut diatas disebutkan : "Setelah berakhirnya jangka waktu pemberian HGB sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini, tanah dimaksud kembali dalam penguasaan Pihak Pertama dan bangunannya tetap menjadi milik Pihak Kedua. Dalam hal ini Pihak Kedua mendapatkan prioritas untuk memperpanjang HGB tersebut sesuai persyaratan Pihak Pertama; -----
5. Bahwa pihak Penggugat bermaksud untuk membangun perkantoran pada tanah HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin yang terletak di Jalan Pemuda No. 17 Surabaya dan Penggugat juga telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan dan ijin-ijin yang lainnya; -----
6. Bahwa pada tanggal 29-09-2015 dengan suratnya No. 01/SK.MP/18/2015 Penggugat bersurat kepada Walikota Surabaya untuk mengajukan Perpanjangan HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin, persil Jalan Pemuda No. 17 Surabaya yang akan berakhir pada tanggal 15 Januari 2016;
7. Bahwa selanjutnya Walikota Surabaya dengan surat No. 5590/2481/436.6.1.8/2016, tanggal 25 Mei 2016, perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut; -----
8. Bahwa kemudian setelah terjadi Surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat maka yang terakhir Tergugat menerbitkan Keputusan Objek Sengketa yang sangat merugikan Penggugat; -----

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 7 dari halaman 62

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

IV. DASAR DAN ALASAN GUGATAN -----

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Perdata berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian nomor : 38 Tanggal 10-02-1971 dibuat dihadapan Djoko Soepadmo, SH., Notaris di Surabaya dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman, tertanggal 14 Maret 1972 No. J.A. 5/39/23 , serta yang terakhir berdasarkan Akta Perubahan No 29 tanggal 23-06-2015 dibuat dihadapan Sugiharto, SH.,Notaris di Surabaya.
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditandatangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak Pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua, dimana Pihak Pertama telah menyerahkan penggunaan tanah seluas + 2.115.50 m2 yang merupakan sebagian dari tanah HPL (Hak Pengelolaan) Nomor 2 / Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda No. 17 Surabaya dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak Perjanjian ditandatangani ; -----
3. Bahwa dalam pasal 2 perjanjian tersebut Pihak Kedua diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 833.771.437.50 (delapan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu empat ratus tiga puluh tujuh rupiah lima puluh sen) dan harus disetor ke kas Tergugat ; -----
4. Bahwa dalam pasal 3 Perjanjian tersebut ditentukan : “Setelah berakhirnya Jangka Waktu pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini, tanah di maksud kembali kepada penguasaan Pihak Pertama (Tergugat) dan bangunannya tetap menjadi milik Pihak Kedua (Penggugat). Menetapkan prioritas untuk memperpanjang Hak Guna

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 8 dari halaman 62

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

Banunan tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama (Tergugat); -----

5. Bahwa selanjutnya atas tanah tersebut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin, tanggal 29 Oktober 1997, luas 2.143 m2 atas nama PT. Maspion dan Hak Guna Bangunan tersebut berlaku selama 20 tahun atau sampai dengan tanggal 15 Januari 2016;-----
6. Bahwa menurut rencana tanah tersebut akan digunakan sebagai perkantoran dan untuk keperluan tersebut Penggugat telah memenuhi semua ketentuan dan persyaratan sebagaimana surat Tergugat No. 640/44/402.2.02/1996, tertanggal 20 Mei 1996, antara lain Penggugat telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan No. 188/569-75/402.5.09/1997, tanggal 19 Nopember 1997 setelah Penggugat membayar retribusi IMB pada tanggal 6 Mei 1997 sebesar Rp. 97.151.800,- (Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh satu ribu delapan ratus rupiah) ; -----
7. Bahwa diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 612 tersebut terdapat bangunan EX NV. VOLKS HUISVESTING, maka untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan tersebut pihak Penggugat telah mengadakan perjanjian Jual Beli dengan Tim Likuidasi NV. VOLKS HUISVESTING Departemen Pekerjaan Umum RI dengan Surat perjanjian Jual Beli No. 12/T.II/PJ/TL/1998, tanggal 10 Desember 1998 dengan harga rumah yang harus dibayar Penggugat Rp. 36.920.000,- (tiga puluh enam juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ; -----
8. Bahwa bangunan EX NV. VOLKS HUISVESTING tersebut pernah ditempati oleh PT. Mas Murni Indonesiab / PT. Singa Barong Kencana akan tetapi yang bersangkutan tidak memperpanjang ijin menempati dan Penggugat telah memberikan somasi kepada PT. Mas Murni Indonesia untuk mengosongkan bangunan tersebut; -----

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 9 dari halaman 62

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

9. Bahwa atas permohonan Penggugat, Kepala Dinas Bangunan Kota Surabaya telah menerbitkan Surat Ijin Merobohkan Bangunan No. 188/07769/402.4.6/2003, tanggal 27 Pebruari 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Bangunan Pemkot Surabaya tanggal 27 Pebruari 2003; -----
10. Bahwa kemudian PT. Singa Barong Kencana mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap Kepala Dinas Bangunan Pemerintah Kota Surabaya dan Alim Markus sebagai Tergugat II Intervensi yang terdaftar di Kepaniteraan PTUN Surabaya dengan register perkara Nomor : 93/G.TUN/2003/PTUN.SBY dengan objek gugatan adalah Surat Ijin Nomor : 188/0776-95/402.4.6/2003, tanggal 27 Pebruari 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Bangunan Pemkot Surabaya tanggal 27 Pebruari 2003; -----
11. Bahwa gugatan PT. Singabarong Kencana tersebut diperiksa dengan acara cepat oleh Hakim PTUN Surabaya dan diputus pada tanggal 16 Juni 2003 yang amarnya pada pokoknya menyatakan batal surat keputusan Tergugat yang menjadi obyek gugatan; -----
12. Bahwa atas putusan PTUN Surabaya tersebut kemudian Kepala Dinas Bangunan Pemkot Surabaya sebagai Tergugat dan Alim Markus sebagai Tergugat II Intervensi mengajukan Banding ke PT.TUN Surabaya dan diputus dengan putusan Nomor : 90/B.TUN/2003/PT.TUN.SBY tanggal 8 Agustus 2003 yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan membatalkan putusan PTUN.SBY No. 37/G.TUN/2003/PTUN.SBY tanggal 16 Juni 2003 dan menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima; -----
13. Bahwa atas permohonan Kasasi yang diajukan oleh Penggugat / PT. Singobarong Kencana, Mahkamah Agung RI telah menjatuhkan putusan No. 28 K/TUN/2004, tanggal 8 Desember 2005 yang amarnya pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 10 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa atas permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT. Singa Barong Kencana telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan No. 39 PK/TUN/2007, tanggal 7 Januari 2009, amarnya adalah menolak permohonan Peninjauan Kembali dari PT. Singa Barong Kencana; -----
15. Bahwa setelah putusan PT. TUN Surabaya No. 90/B.TUN/2003/PTUN.SBY tanggal 8 Agustus 2003, maka pada tanggal 21 sampai 23 Pebruari 2004 dilakukan Pembongkaran terhadap bangunan yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya serta barang-barang milik PT. Singa Barong Kencana di keluarkan dari dalam Gedung; -----
16. Bahwa atas pengeluaran barang-barang PT. Singa Barong Kencana tersebut Penggugat dilaporkan ke Polsekta Genteng dengan surat laporan No. K/LP/97/IX/Serse, tanggal 10 September 2003 dan diteruskan ke Polda Jatim; -----
17. Bahwa atas laporan tersebut setelah dilakukan gelar perkara Polda Jatim menerbitkan Surat No. S.STAP/169/VI/2010/Ditreskrim tentang Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan; -----
18. Bahwa dengan selesainya proses hukum di PTUN maupun di Polda Jatim maka PT. Maspion akan melakukan tahap pembangunan yaitu pada tanggal 21 Oktober 2010 PT. Maspion mengajukan kepada Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya tentang Revisi Syarat Zoning No. 644.4/07/402.5.11/96, tanggal 16-8-1996 yang semula untuk perkantoran saja, ditambahkan untuk Hotel dan kelengkapannya, dengan tanda terima permohonan No. 53154/R.DTK/UPTSA-T/2010, tanggal 26-10-2010; -----
19. Bahwa Penggugat telah membayar Retrisbusi Ijin SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) dengan tanda bukti pembayaran No. 01142/R.DTK/TBP.T/2011, tanggal diterima uang 10 Januari 2011, sebesar Rp. 295.781.858,00

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 11 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus lima puluh delapan rupiah) ; -----

20. Bahwa oleh karena telah beberapa lama ijin revisi Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) tersebut belum diterbitkan maka Penggugat dengan suratnya tanggal 29 Agustus 2012 dan tanggal 28 September 2012 telah menanyakan kepada Walikota Surabaya (Tergugat) ;

21. Bahwa membalas surat dari Penggugat tersebut Walikota Surabaya (Tergugat) telah bersurat kepada Penggugat dengan surat No. 180/6396/436.1.2/2012, tanggal 26 Nopember 2012, nomor 3 alenia terakhir :
"Terkait dengan permohonan SKRK untuk Jalan Pemuda 17 Surabaya masih diperlukan kajian mengenai permasalahan yang timbul berkaitan dengan Pembongkaran bangunan rumah EX NV. VOLKS HUISVESTING sehingga permohonan tersebut belum dapat ditindak lanjuti; -----

22. Bahwa oleh karena adanya ketidakpastian dari Pemerintah Kota Surabaya tentang revisi zoning, maka Penggugat pada tahun 2015 mulai membangun Gedung perkantoran sesuai Ijin Mendirikan Bangunan yang telah diperoleh PT. Maspion sebelumnya; -----

23. Bahwa HGB No.612/Kelurahan Embong Kaliasin akan habis masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 maka Penggugat dengan suratnya No. 01/SK.MP/IX/2015 bersurat kepada Walikota Surabaya untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan ; -----

24. Bahwa surat Penggugat yang pertama tersebut kemudian di susul dengan surat-surat Penggugat yang lainnya yang intinya sama yaitu mohon perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 612 diatas HPL No. 02/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya dan terakhir surat Penggugat adalah nomor : 02/SK.MP/2018, tanggal 6 Maret 2018, hal perpanjangan HGB diatas HPL atas nama Pemerintah Kota Surabaya; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 12 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa terhadap surat-surat Penggugat pada posita 23 dan 24 tersebut pihak Tergugat memberikan tanggapan yang tidak menguntungkan Penggugat terakhir surat Tergugat adalah adalah No. 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 3 April 2018, perihal Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada Direktur PT. Maspion (Obyek Sengketa) yang intinya bahwa Tergugat menolak permohonan perpanjangan HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin dengan alasan bahwa Tergugat akan menggunakan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut untuk kepentingan masyarakat serta memerintahkan kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Tergugat dalam waktu 7 hari ; -----
26. Bahwa apabila dikaitkan dengan Posita angka IV No. 18, 19, 20, dan 21 seharusnya Tergugat setelah meneliti persyaratan-persyaratan yang diajukan oleh Penggugat apabila persyaratan-persyaratan yang diajukan tersebut dianggap telah lengkap dan permohonan yang diajukan tidak ada masalah maka Penggugat baru diminta untuk melunasi retribusi sesuai ketentuan yang berlaku serta selanjutnya diproses. Akan tetapi dalam masalah ini setelah syarat-syarat yang diajukan Penggugat lengkap dan Penggugat telah melunasi biaya retribusi ijin SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) sebesar Rp. 295.781.858,- (dua ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus lima puluh delapan rupiah) pada tanggal 10 Januari 2011, ternyata telah terjadi pembiaran terhadap permohonan Penggugat sehingga dengan demikian Tergugat telah melanggar peraturan yang berlaku khususnya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor : 12 Tahun 2012 Pasal 20 ayat 1 secara tegas menyatakan : “ kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan Surat Keputusan keberatan “ -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 13 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 20 ayat 2 : “Keputusan sebagaimana dimaksud paa ayat (1) adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib resribusi bahwa kekuatan yang diajukan harus diberi kepastian oleh Kepala Daerah “ ; -----

27. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat menerbitkan obyek sengketa yang isinya menolak perpanjangan HGB No. 612/ Kelurahan Embong Kaliasin yang habis masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 telah bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang bunyinya:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang”; -----

28. Bahwa pengertian HPL (Hak Pengelolaan) berdasarkan Perturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 : “yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya yang dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat) “. -----

Selanjutnya berdasarkan penjelasan pasal 2 ayat (3) huruf f Undang Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) dijelaskan yaitu: “hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak nya antara lain berupa perencanaan, perutukannya dan penggunaan tanah, pengguganan tanah untuk pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga “.--

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 secara tegas menyatakan :” di atas tanah HPL dapat diberikan atau dibebankan hak –hak atas tanah yaitu HGB dan Hak Pakai”. -----

Pemberian HGB diatas tanah HPL dilakukan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasar USUL pemegang HPL dalam perkara a quo selaku pemegang HPL adalah

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 14 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat). Dengan demikian Badan Pertanahan Propinsi Jawa Timur baru dapat memperpanjang sertifikat HGB milik Penggugat apabila ada usul / persetujuan dari Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat). -----

30. Bahwa Penggugat memperoleh HGB diatas HPL itu berasal dari perjanjian penyerahan penggunaan tanah No. 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 18 Januari 1996 yang ditanda tangani oleh Sunarto Sumoprawiro, Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak Pertama dan Alim Markus, Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua; -----

31. Bahwa Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut menyerahkan penggunaan tanah seluas + 2.115,5 m² yang merupakan sebagian tanah HPL No. 2/Kelurahan Embong Kaliasin seluas + 3.713 m² kepada Alim Markus, sebagai Pihak Kedua; -----

32. Bahwa didalam perjanjian tersebut pada pasal 3 Pihak Kedua (Penggugat) mendapat prioritas untuk memperpanjang HGB tersebut sesuai persyaratan yang ditentukan oleh Pihak Pertama; -----

33. Bahwa oleh karena Pihak Pertama di dalam surat perjanjian tersebut kapasitasnya bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka pejabat penggantinya terikat dengan perjanjian yang dibuat oleh pejabat sebelumnya karena Pihak Kedua telah memberikan pemasukan / kontribusi kepada Pihak Pertama, sehingga tindakan Tergugat menerbitkan keputusan obyek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 15 dari halaman 62



34. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tindakan Tergugat menerbitkan keputusan oyek sengketa tersebut bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, khususnya Asas kepastian Hukum dan Asas menanggapi pengharapan yang wajar :-----

a. Asas Kepastian Hukum -----

Bahwa keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh Administrasi Negara harus memberikan kepastian hukum bagi orang yang menerima keputusan; -----

Bahwa asas ini menghendaki adanya stabilitas hukum dengan maksud bahwa suatu keputusan yang telah dikeluarkan oleh Pejabat sebelumnya harus mengandung adanya suatu kepastian dan tidak dicabut kembali oleh pejabat penggantinya; -----

b. Asas Menanggapi Pengharapan Yang Wajar -----

Adalah suatu asas yang mengharuskan pemerintahan untuk menimbulkan harapan kepada masyarakat; -----

Bahwa Penggugat untuk memenuhi perjanjian tersebut telah mengeluarkan dana yang tidak sedikit dengan harapan apabila usaha yang dijalaninya berjalan dengan baik maka akan diperoleh keuntungan, sehingga Tergugat tidak boleh dengan semena-mena menerbitkan keputusan obyek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat; -----

35. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat menerbitkan keputusan obyek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peratun, maka harus dinyatakan batal atau tidak sah, kemudian mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan obyek sengketa, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mengabulkan dan

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 16 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memproses Surat permohonan Penggugat Nomor : 01/SK.MP/IX/2015, tanggal 29 September 2015, perihal : Permohonan Perpanjangan HGB diatas HPL ditujukan kepada Walikota Surabaya terakhir dengan Surat No. 02/SK.MP/III/2018, tanggal 6 Maret 2018, perihal : Perpanjangan HGB diatas HPL atas nama Pemerintah Kota Surabaya serta menghukum Tergugat untuk membayar seluruhnya biaya yang timbul dalam sengketa ini; -----

36. Bahwa Penggugat sejak tahun 2015 telah membangun gedung perkantoran sesuai IMB yang telah disetujui oleh Tergugat yang tentunya dalam membangun tersebut telah mengeluarkan biaya yang cukup besar, dengan demikian terdapat kepentingan yang sangat mendesak yang mengakibatkan Penggugat sangat dirugikan apabila Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat ini tetap dilaksanakan, maka untuk menghindari konflik social sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Peratun, untuk itu Penggugat mohon agar PTUN Surabaya berkenan mengeluarkan Penetapan Penundaan (skorsing) terhadap pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara aquo selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara ini sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon agar PTUN Surabaya berkenan memutus: -----

DALAM PENUNDAAN :

1. Mengabulkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Pengugat; -----
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Tergugat nomor : 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 3 April 2018, perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada PT. Maspion, sampai dengan putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 17 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 03 April 2018, perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada PT. Maspion ; --
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 03 April 2018, perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada Direktur PT. Maspion, Jalan Kembang Jepun 38-40 Surabaya; -----
4. Mewajibkan Tergugat untuk mengabulkan perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditanda tangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak Pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat dipersidangkan telah menyampaikan Jawaban, tertanggal 03 Juli 2018, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

I. DALAM EKSEPSI -----

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas telah di akui kebenarannya oleh Tergugat dalam Persidangan. -----
2. Bahwa, gugatan Penggugat telah daluarsa.

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 18 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat, yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III. Yang dipermasalahkan Penggugat atas surat tersebut substansinya adalah terkait Jawaban dari Pemerintah Kota Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut. -----

Bahwa terkait dengan informasi/penjelasan tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Penggugat tersebut, berdasarkan fakta bahwa Penggugat sebelumnya telah mengetahui/memperoleh informasi dan penjelasan dari Tergugat melalui surat sebelumnya antara lain : -----

- Surat Walikota Surabaya nomor : 590/2481/436.6.18/2016 tanggal 25 Mei 2016, Perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya; -----
- Surat Walikota Surabaya tertanggal 5 Februari 2018, Perihal : Peringatan; -----
- Surat Walikota Surabaya nomor : 593/1526/436.7.11/2018 tanggal 2 Maret 2018, Perhal : Peringatan II; -----

Bahwa pengajuan gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Perkara No : 79/G/2018/PTUN.SBY yang diterima pada tanggal 8 Mei 2018 tidak sesuai dengan hukum acara peradilan Tata Usaha Negara, mengingat substansi surat yang ada di objek sengketa tersebut telah diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 25 Mei 2016, sehingga gugatan ini diajukan telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. -----

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 19 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Penggugat tidak memiliki Kepentingan Hukum (legal standing)

perkara a quo. -----

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin di atas HPL No.2/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya terletak di Jalan Pemuda No.17 Surabaya dan HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016; -----

Bahwa mengingat HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 dan Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut dan tanah kembali kepada pemegang HPL No.2/Kel. Embong kaliasin yaitu Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat, maka terhitung sejak tanggal 16 Januari 2016 tersebut Penggugat tidak berhak lagi untuk menguasai/menempati tanah Jalan Pemuda 17 Surabaya tersebut, sehingga Penggugat sudah tidak ada kepentingan hukum (legal standing) lagi dalam mengajukan surat gugatan perkara a quo. -----

4. Bahwa obyek sengketa/gugatan bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). -----

Bahwa mencermati Objek Sengketa : Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III yang intinya substansi surat tersebut adalah terkait Jawaban dari Pemerintah Kota Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut.

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 20 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat obyek gugatan/sengketa tersebut sebelumnya di dahului oleh

surat dari Tergugat antara lain : -----

- Surat Walikota Surabaya nomor : 590/2481/436.6.18/2016 tanggal 25 Mei 2016, Perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya; -----
- Surat Walikota Surabaya tertanggal 5 Februari 2018, Perihal : Peringatan; -----
- Surat Walikota Surabaya nomor : 593/1526/436.7.11/2018 tanggal 2 Maret 2018, Perhal : Peringatan II; -----

Bahwa dari kenyataan tersebut di atas nampak jika obyek sengketa tersebut adalah surat menyurat, korespondensi biasa yang bersifat umum antara Penggugat dengan Tergugat, dan bukan merupakan Surat Keputusan secara khusus, karena hanya menyampaikan bahwa alasan tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016, karena tanah akan dipergunakan sendiri oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk kepentingan umum.

Bahwa menurut pasal 1 ayat (3) UU No. 5 tahun 1986 terakhir diubah dengan UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986, dengan bunyi yang sama dimuat dalam pasal 1 angka 9 menentukan :

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. -----

Bahwa ketentuan tersebut bersifat kumulatif artinya setiap obyek sengketa TUN haruslah memenuhi seluruh unsur-unsur dalam ketentuan di atas dan apabila terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka gugatan

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 21 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena obyek sengketa bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 tersebut di atas. -----

5. Bahwa, gugatan Penggugat bersifat sengketa kepemilikan keperdataan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadilinya. (Kompetensi Absolut). -----

Bahwa hal ini mencermati surat gugatan Penggugat halaman 4 angka 2 dan halaman 4 angka 4; -----

Dan dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 27 yang pada pokoknya menyatakan : bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan obyek sengketa yang isinya menolak perpanjangan HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin yang habis masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 telah bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang bunyinya : "semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang;" -----

Bahwa apabila mencermati uraian surat gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negara. -----

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut : "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya,

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 22 dari halaman 62

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)



melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan” -----

Dengan demikian seharusnya gugatan ini diselesaikan melalui sengketa perdata di peradilan umum dan bukan di Peradilan Tata Usaha Negara. -----

6. Bahwa, gugatan Penggugat terlalu dini/Prematur. Sebab Penggugat yang berpendapat masih ada pertentangan hak atas tanah Jl Pemuda No. 17 Surabaya, seharusnya sebelum melakukan gugatan sengketa TUN maka Penggugat terlebih dahulu harus mengajukan gugatan sengketa keperdataan ke Peradilan Umum. -----

Bahwa berdasarkan fakta terkait dengan masalah keperdataan atas obyek tanah sengketa Jalan Pemuda No. 17 Surabaya tersebut saat ini sedang diperkarakan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara perdata Nomor : 506/Pdt.G/2018/PN.Sby dalam Perkara antara Pemerintah Kota Surabaya sebagai Penggugat melawan PT. Maspion sebagai Tergugat. -----

Bahwa untuk menghindari putusan pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan peradilan dengan lingkungan peradilan yang lain serta agar adanya kepastian hukum maka mohon majelis hakim PTUN Surabaya agar menjatuhkan putusan sela menghentikan perkara Tata Usaha Negara, menunggu kepastian hukum sengketa perdata kepemilikan di Pengadilan Negeri Surabaya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat perkara aquo tidak diterima. -----

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994, No. 88K/TUN/1993 yang menyatakan: “Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak pemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus dijatuhkan terlebih

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 23 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu ke Pengadilan umum karena merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah". -----

7. Bahwa gugatan Penggugat tidak selaras, tidak jelas, kabur (obscur libel).

Hal ini dengan mencermati surat gugatan Penggugat yang mana menentukan/menyebutkan sebagai obyek sengketa adalah :-----

"Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III." -----

Akan tetapi di dalam petitumnya angka 4 PENGGUGAT menuntut : -----

Angka 4 : Mewajibkan Tergugat untuk mengabulkan Perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16

Januari 1996 yang ditanda tangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku

Walikotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atas nama

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua; ----

Dengan demikian antara obyek sengketa dengan petitum Penggugat berupa permohonan Perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah

nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 adalah tidak

relevan, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa menurut hukum acara setiap gugatan yang diajukan haruslah jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), sebagaimana dinyatakan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149K / Sip / 1970, tertanggal 17 April 1979 dalam perkara antara Durasis U. Simpei melawan Albert Dulin Duha, yang menyebutkan bahwa Gugatan kabur (obscurum libelum) mengakibatkan Gugatan tersebut tidak dapat diterima. -----

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 24 dari halaman 62

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

08. Bahwa, oleh karena Gugatan Penggugat tersebut terbukti tidak benar, tidak cermat, daluarsa, Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum, obyek sengketa bukan objek TUN, gugatan terlalu dini/prematur, gugatan tidak jelas, kabur (obscuur libel), maka Gugatan PENGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). -----

II. DALAM POKOK PERKARA-----

01. Bahwa, apa yang termuat dalam bagian Eksepsi dianggap terulang/ termuat kembali pada bagian Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan; -----
02. Bahwa, Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas telah di akui kebenarannya oleh Tergugat dalam Persidangan; -----
03. Bahwa, tanah yang terletak di Jl. Pemuda No. 17 Surabaya adalah merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat dengan alas hak berupa Hak Pengelolaan (HPL) No.2/ Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya seluas 3.713 m2. Bahwa sebagian tanah HPL No. 2 tersebut telah terbit Sertifikat HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Maspion luas 2.115,5 m2 yang berlaku hingga tanggal 15 Januari 2016. -----
Bahwa terbitnya sertifikat HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Maspion tersebut di atas mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Hak Atas Tanah. -----
04. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a dan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Hak Atas Tanah, telah diatur : -----
- Pasal 35 ayat (1) huruf a: "Hak Guna Bangunan hapus karena berakhir-nya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 25 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian

pemberiannya.”-----

- Pasal 36 ayat (2) : “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.”-----

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka Sertifikat HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Maspion yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 mengakibatkan hapusnya HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin, dan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan No.2/ Kelurahan Embong Kaliasin yaitu Tergugat. -----

05. Bahwa, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf d dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Hak Atas Tanah, telah diatur : -----

- Pasal 30 huruf d: “Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.” -----
- Pasal 38 : “Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak Milik.” -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 26 dari halaman 62

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

Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan/Penggugat wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan yaitu Tergugat.

6. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 3 angka 4 yang pada pokoknya menyatakan Dalam hal ini Pihak Kedua/Penggugat mendapatkan prioritas untuk memperpanjang HGB tersebut. Bahwa dalil tersebut tidak cermat dan tidak benar sebab HGB tersebut tidak diperpanjang, karena tanah tersebut menurut hukum dapat dipergunakan sendiri oleh Tergugat selaku pemegang hak/pemilik, dan memang tanah tersebut akan digunakan sendiri oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagai ruang terbuka publik/wadah aktifitas sosial budaya. Sedangkan mengenai prioritas untuk memperpanjang HGB tersebut adalah tidak mutlak akan tetapi harus ada kesepakatan, persetujuan lebih lanjut dari Tergugat sebagai pemilik/pemegang HPL Jl Pemuda No. 17 Surabaya. -----
- Bahwa yang menjadi prinsip/subtansi terkait tidak diperpanjangnya Hak Guna Bangunan No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Maspion adalah karena tidak ada persetujuan dari Tergugat sebagai pemilik/pemegang HPL Jl Pemuda No. 17 Surabaya sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Hak Atas Tanah, yang berbunyi sebagai berikut : -----
- “ Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan “. -----
7. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 26 yang pada pokoknya menyatakan : bahwa seharusnya Tergugat setelah meneliti persyaratan-persyaratan yang diajukan oleh Penggugat apabila persyaratan-persyaratan yang diajukan Tersebut dianggap telah lengkap dan

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 27 dari halaman 62



permohonan yang diajukan tidak ada masalah maka penggugat baru diminta untuk melunasi retribusi sesuai ketentuan yang berlaku serta selanjutnya diproses. Akan tetapi dalam masalah ini setelah syarat-syarat yang diajukan penggugat lengkap dan penggugat telah melunasi biaya retribusi ijin SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) sebesar Rp. 295.781.858,- pada tanggal 10 Januari 2011, ternyata telah terjadi pembiaran terhadap permohonan penggugat sehingga dengan demikian Tergugat telah melanggar peraturan yang berlaku khususnya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 pasal 20 ayat (1) secara tegas menyatakan : "Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan surat keputusan keberatan" pasal 20 ayat (2) : "Keputusan sebagaimana disebut pada ayat (1) adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib retribusi bahwa kekuatan yang diajukan harus diberi kepastian oleh Kepala Daerah". -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah tidak cermat, tidak benar, mengada-ada dan tidak relevan dengan pokok gugatan TUN perkara a quo, mengingat Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) diajukan pada tanggal 10 Januari 2011 sedangkan Penggugat mendasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 yang pada saat itu belum terbit dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tersebut mengatur retribusi Izin Mendirikan Bangunan, bukan mengatur retribusi Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK). -----

8. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 27 yang pada pokoknya menyatakan : bahwa tindakan tergugat yang menerbitkan obyek sengketa yang isinya menolak perpanjangan HGB No. 612/Kelurahan embong Kaliasin yang habis masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 28 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata yang bunyinya: “semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang;” -----

Bahwa apabila mencermati uraian surat gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negara. -----

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut : “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan” -----

Dengan demikian seharusnya gugatan ini diselesaikan melalui sengketa perdata di peradilan umum dan bukan di Peradilan Tata Usaha Negara. -----

9. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 angka 32 yang pada pokoknya menyatakan : didalam perjanjian tersebut pada pasal 3 Pihak Kedua (Penggugat) mendapat prioritas untuk memperpanjang HGB tersebut sesuai persyaratan yang ditentukan oleh Pihak Pertama; -----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor 593/004.1/402.5.12/96 tanggal 16 Januari 1996, yang menyatakan : “ setelah berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 perjanjian ini, tanah dimaksud

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 29 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali dalam penguasaan pihak pertama dan bangunannya tetap menjadi milik pihak kedua. Dalam hal ini pihak kedua menetapkan prioritas untuk memperpanjang hak guna bangunan tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak pertama “ .-----

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka hak prioritas untuk memperoleh Hak Guna Bangunan tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT karena tanah tersebut akan digunakan sendiri oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagai ruang terbuka publik/wadah aktifitas sosial budaya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang menyatakan : “pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan “ .-----

10. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 angka 33 yang pada pokoknya menyatakan : oleh karena Pihak Pertama didalam perjanjian tersebut kapasitasnya bertindak untuk dan atasnama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka pejabat penggantinya terikat dengan perjanjian yang dibuat oleh pejabat sebelumnya karena pihak kedua telah memberikan pemasukan/kontribusi kepada pihak pertama, sehingga tindakan Tergugat menerbitkan keputusan obyek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dinyatakan batal atau tidak sah; -----
Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak cermat, tidak benar sebab masalah uang pemasukan/kontribusi adalah merupakan kewajiban Penggugat sebagai kompensasi penyerahan penggunaan tanah sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor : 593/004.1/402. 5.12/96, tanggal 16 Januari 1996. -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 30 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 angka 34 yang pada pokoknya menyatakan: tindakan tergugat menerbitkan keputusan obyek sengketa bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu azas kepastian hukum dan azas menanggapi pengharapan yang wajar. -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak cermat dan tidak benar. Sebab Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek sengketa telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam hal ini Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III dari segi prosedural, substansial dan kewenangan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik. -----

12. Bahwa, Tergugat menolak tegas petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang antara lain menyatakan : 4. Mewajibkan Tergugat untuk mengabulkan Perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditanda tangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atasnama Pemerintah Kotamadya daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua; -----

Bahwa tuntutan/petitum tersebut tidak cermat, tidak benar dan tidak relevan dengan obyek sengketa perkara in casu. sebab obyek sengketa adalah Penggugat mohon menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan mencabut atas Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III ;-----
Maka petitum Penggugat yang menuntut berupa :Mewajibkan Tergugat untuk mengabulkan Perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 31 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditanda
tangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikotamadya Daerah Tingkat II
Surabaya adalah tidak relevan dan tidak berdasar hukum. -----
Bahwa petitum tersebut tidak sesuai/ tidak selaras dengan pasal 97 ayat (7)
huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara sehingga haruslah ditolak. -----

13. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat halaman 11 angka 36 yang
pada pokoknya memohon PTUN Surabaya mengeluarkan penetapan
penundaan terhadap pelaksanaan keputusan tata usaha negara a quo
selama pemeriksaan sengketa tata usaha negara ini sedang berjalan, sampai
ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. -----
Sebab permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata usaha Negara
tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Hal ini mengingat
berdasarkan fakta Penggugat yang sudah tidak ada alas hak dan
kepentingan hukum lagi atas tanah sengketa, mengingat Sertifikat HGB No.
612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Maspion yang telah habis
masa berlakunya yang mengakibatkan hapusnya HGB No. 612/Kelurahan
Embong Kaliasin, dan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang
Hak Pengelolaan No.2/ Kelurahan Embong Kaliasin yaitu Tergugat. -----
Serta tidak ada alasan yang sangat mendesak bagi Penggugat atas
permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata usaha Negara
tersebut. Justru apabila permohonan penundaan tersebut dikabulkan akan
mengganggu kepentingan umum dalam rangka pembangunan, khususnya
kepentingan bagi Pemerintah Kota Surabaya yang akan menggunakan
sendiri tanah tersebut sebagai ruang terbuka publik/wadah aktifitas sosial
budaya berupa amphitheater untuk pertunjukan terbuka bagi kreatifitas seni
dan budaya.

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 32 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan demikian permohonan penundaan terhadap pelaksanaan putusan tersebut harus ditolak. -----

14. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. -----
15. Bahwa, dengan demikian, dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan dapat diterima. -----

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan, yang pada bagian amarnya berbunyi : -----

I. DALAM PENUNDAAN : -----

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI -----

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA -----

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 17 Juli 2018 dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Duplik tertanggal 31 Juli 2018; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 33 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 41 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya ataupun fotokopinya, sebagai berikut :

1. P – 1 : fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Menyerahkan Bangunan Tanah Nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 antara Walikota Surabaya dengan Alim Markus; -----
2. P – 2 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya ditujukan kepada Alim Markus/Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 2 May 1995, Nomor : 640/44/402.2.02/1996, perihal : Ketentuan Persyaratan Perencanaan Dan Pembangunan; -----
3. P – 3 : fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor : 401.350.1/96/IL/VI/96 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perkantoran Kepada PT. Maspion; -----
4. P – 4 : fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Penerimaan No. 02/PLL/PEN/7/1996 (Model : Band.26; -----
5. P – 5 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas Tata Kota Daerah Tingkat II Surabaya, tanggal 16 Agustus 1996, Nomor : 644.4/107/402.5.11/96, perihal : Garis Sempadan dan Syarat Zoning Untuk Membangun Perkantoran di Jl. Pemuda 17 Surabaya;
6. P – 6 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas Tata Kota Daerah ditujukan kepada Alim Markum Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 07 OCT 1996, Nomor : 644.4/124/4015.11/96, perihal : Penetapan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Untuk Membangun Perkantoran di Jl. Pemuda No. 17 Surabaya; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 34 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. P – 7 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/192.95/402.5.09/1997 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 24 APR 2018 ; -----
8. P – 8 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pembayaran Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 830/TAP/IV/9, nama pemohon : Alim Markus, tanggal 29-4-1997; -----
9. P – 9 : fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jatim Nomor : 96/HGB/1997 pemberian Hak Guna Nagunan dan tanah; -----
10. P – 10: fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 612 M2Kelurahan Embong Kaliasin, tanggal penerbitan 29-10-1997, Surat Ukur tanggal 5-9-1996 No. 13.301/1996, luas 2.343 M2 atas nama PT. Maspion, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Desa Sawotratap, kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo;
11. P – 11: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/569.951/402.5.09/1997 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 19 NOV 1997;-----
12. P – 12: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/0776.95/402.4.6/2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 27 FEB 2003; -----
13. P – 13: fotokopi sesuai dengan salinannya Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 37.K/PEN.TUN/2003/PTUN.SBY.; -----
14. P – 14: fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Perkara Nomor : 37/G.TUN/2003/PTUN.SBY.;-----
15. P – 15: fotokopi sesuai dengan salinannya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Perkara Nomor : 90/B.TUN/2003/PT.TUN.SBY.; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 35 dari halaman 62

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

16. P – 16: fotokopi sesuai dengan salinannya Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor : 28.K/TUN/2004; -----
17. P – 17: fotokopi sesuai dengan salinannya Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 39.PK/TUN/2007; -----
18. P – 18: fotokopi sesuai dengan salinannya Salinan Penetapan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 90/PEN/B.TUN/2003/PT.TUN.SBY; -----
19. P – 19: fotokopi dari fotokopi Surat Direktur Reserse Kriminal Polda Jatim Selaku Penyidik ditujukan kepada Eska Kanasut, tanggal 16 Juni 2010, Nomor : B/848/SP2HP-1/VI/2010/Ditreskrim, perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan; -----
20. P – 20: fotokopi dari fotokopi Surat Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, Nomor : 180/6396/436.1.2/2012, perihal : Tanggapan; -----
21. P – 21: fotokopi dari stempel basah Surat Dr.HC. Alim Markus ditujukan kepada Walikota Surabaya, tanggal : 29 September 2015, Nomor : 01/SK.MP/IX/2015, perihal : permohonan Perpanjangan HGB diatas HPL; -----
22. P – 22: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pj. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 6 Jan 2016, Nomor : 598/039/436.6.18/2016, perihal : HGB diatas HPL jalan Pemuda 17 Surabaya; -----
23. P – 23: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Eska Kanasut ditujukan kepada Walikota Surabaya, tanggal 7 Januari 2016, Nomor : 01/SK.MP/II/2016, -----
24. P – 24: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas an. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 15

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 36 dari halaman 62

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

Januari 2016, Nomor : 593/206/436.6.18/2016, perihal :
Pemberitahuan; -----

25. P – 25: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Eska Kanasut ditujukan kepada Walikota Surabaya, tanggal 22 Agustus 2017, Nomor : 01/SK.MP/VIII/2017, perihal : Perpanjangan HGB di atas HPL an. Pemerintah Kota Surabaya; -----

26. P – 26: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas an. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 05 Februari 2018, Nomor : 593/941/436.7.11/2018, perihal : peringatan;

27. P – 27: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas an. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 02 Maret 2018, Nomor 593/1526/436.7.11/2018, perihal : peringatan II;

28. P – 28: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Eska Kanasut ditujukan kepada Walikota Surabaya, tanggal 06 maret 2018, Nomor : 02/SK.MP/III/2018, perihal : Perpanjangan HGB di atas HPL an. Pemerintah Kota Surabaya; -----

29. P – 29: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur PT. Maspion, tanggal 03 April 2018, Nomor : 593/2543/436.7.11/2018, perihal : Jawaban dan Peringatan III;-----

30. P – 30: fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Eska Kanasut ditujukan kepada Walikota Surabaya, tanggal 25 April 2018, Nomor : 01/SK.MP/IV/2018, perihal : kronologi Masalah lahan Jl. Pemuda 17 Surabaya dan Pengajuan Perpanjangan HGB di atas HPL tsb; -----

31. P – 31: fotokopi sesuai dengan aslinya Pengeluaran PT. Maspion Atas Proyek Pemuda 17 Surabaya Tahun 1996-2017, tertanggal 27 Agustus 2018; -----

32. P – 32: fotokopi Tanda Bukti Pembayaran No. Bukti 01142/R.DKT/TBP.T/2011 atas nama Alim Markus ; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 37 dari halaman 62

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

33. P – 33: fotokopi Pembayaran Uang Muka Jasa Perencanaan design ke Pitergan Consultan tertanggal 09 Desember 2014 sebesar Rp. 352.000.000,-; -----
34. P – 34: fotokopi Pembayaran Ke 1 Perencanaan Struktur ke Benyamin Gideon tertanggal 20 Januari 2015 sebesar Rp. 38.000.000,-; -----
35. P – 35: fotokopi Pembayaran Ke 2 Perencanaan Design ke Piteran Consultan tertanggal 03 Nopember 2015, sebesar Rp. 352.000.000,-; -----
36. P – 36: fotokopi Pembayaran uang muka pekerjaan pondasi Bored Pile ke Frankipile tertanggal 26 Januari 2015 sebesar Rp. 2.070.000.000,-; -
37. P – 37: fotokopi Pembayaran Perencanaan Instalasi ME. Ke PT. METAKOM tertanggal 26 Januari 2016 sebesar Rp. 82.500.000,-;---
38. P – 38: fotokopi Pembayaran ke 2 Pekerjaan Pondasi Bored Pile ke Frankipile tertanggal 01 April 2016 sebesar Rp. 2.070.000.000,-;-----
39. P – 39: fotokopi Pembayaran ke 3 Pekerjaan Pondasi Bored Pile ke Frankipile tertanggal 16 Nopember 2017 sebesar Rp. 1.489.572.000,-; -----
40. P – 40: fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Perkembangan Pembangunan sampai periode 5 Maret 2016 ; -----
41. P – 41: fotokopi sesuai dengan fotonya Foto Perkembangan Pemasangan Pondasi Bored Pile oleh PT. Franki Pile Indonesia tertanggal 20 Februari 2016; -----

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 10 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sebagai berikut : -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 38 dari halaman 62

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

1. T – 1 : fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 2 Kelurahan Embong Kaliasin. Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, tanggal penerbitan 14-11-1994 nama pemegang hak : Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi tanggal 22-3-1994, No. 2116/1994, luas 3713 M2; -----
2. T – 2 : fotokopi dari fotokopi Data Tanah No. Register : 12345678-1994-20230-1; -----
3. T – 3 : fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996; ----
4. T – 4 : fotokopi dari fotokopi Surat Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 25 Mei 2016, Nomor : 590/2481/436.6.18/2016, perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jl. Pemuda 17 Surabaya; -----
5. T – 5 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas An. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 5 Februari 2018, Nomor : 593/941/436.7.11/2017, perihal : peringatan;
6. T – 6 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Dinas An. Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion, tanggal 02 Maret 2018, Nomor : 593/1526/436.7.11/2018, perihal peringatan II;
7. T – 7 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Walikota Surabaya ditujukan kepada Direktur PT. Maspion, tanggal 03 April 2018, Nomor : 593/2543/436.7.11/2018, perihal : Jawaban dan Peringatan III; -----
8. T – 8 : fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Badan perencanaan pembangunan Kota Surabaya ditujukan kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor : 640/1743/436.7.1/2016 tanggal 4 Mei 2016 perihal Informasi terkait Persil di Jalan Pemuda 17 Surabaya; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 39 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. T – 9 : fotokopi sesuai dengan aslinya Rencana Penataan Persil Pemuda 17 Surabaya yang dibuat oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang 2018; -----

10. T – 10: fotokopi sesuai dengan print out Progress Basement Balai Pemuda Tahap 1, 2, dan 3; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) ahli dan 2 (dua) saksi, yaitu : -----

AHLI : Prof. Dr. Philipus M. Hadjon, SH.; -----

Telah memberikan pendapatnya dibawah janji yang pada pokonya sebagai berikut:

- Bahwa tindakan hukum tata usaha negara adalah tindakan hukum publik jika suatu tindakan berdasarkan suatu perjanjian maka terkena Pasal 2 butir a jadi sebagai suatu perkecualian, dimana putusan TUN didasarkan pada Hukum Perdata; -----
- Bahwa dalam bidang hukum, jika suatu perjanjian terkait dengan Pasal 3 dan Pasal 8 maka kita harus melihat secara konstektual (rangkaian) maka seharusnya di Pengadilan Negeri; -----
- Bahwa jika kita bicara kesewenang-wenangan kita lihat dulu parameternya yaitu rasonalitas, pertimbangan dari pihak Pemda tadi bahwa akan digunakan untuk kepentingan umum, tindakan ini rasional/tidak rasional. Jika tidak rasional maka itu sewenang-wenang bila dilihat/dikaji secara faktual alasan-alasan yang dibuat oleh Pemda jika terkait dengan kepentingan Penggugat;----
- Bahwa terkait Penyalahgunaan wewenang saya tidak menggunakan UU No. 30 Tahun 2014. Dimana penyalahgunaan wewenang parameternya adalah tujuan, jika tujuan itu *interes negative* maka disitu ada penyalahgunaan wewenang; -----
- Bahwa Putusan PTUN bersifat final karena berkaitan dengan akibat hukum;----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 40 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari peringatan 1,2 dan 3 ini yang dimaksud dengan bersifat final bahwa didalam rumusan KTUN sudah disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, selanjutnya diatur dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; -----
- Bahwa ada perjanjian pejabat negara dengan pihak swasta, tetapi sebelumnya pejabat ini sudah ada perjanjian sebelumnya dengan pihak ke III. Akibat dari perjanjian tersebut, pihak ke III menuntut pada pejabat ini dengan pihak swasta. atas tindakan pejabat ini merupakan perbuatan melawan hukum maka dalam hal ini kita lihat dulu faktanya, objek apa. Akan tetapi jika ada objek yang sama dimana keluar 2 HGB diatas HPL yang sama, maka ini menjadi masalah yang lain; -----
- Bahwa terhadap perbuatan pejabat negara, secara kasuistis seperti yang dicontohkan tersebut tergantung permasalahan kalau soal 2 HGB diatas HPL yang sama maka pembatalannya masuk di TUN; -----
- Bahwa sikap acuh dari pejabat negara ini atas permohonan masuk dalam kajian kesewenang-wenangan maka harus dilihat dulu sebelum dikeluarkan-nya UU No. 30 Tahun 2014 ada UU No, 5 Tahun 1986 adalah fiktif negative (diamnya pejabat artinya menolak), setelah UU No. 30 Tahun 2014 maka berlaku fiktif positif, maka semuanya dikembalikan pada ketentuan Perundang-undangan; -----
- Bahwa perbuatan pejabat TUN dalam mengeluarkan peringatan tersebut merupakan penegakan hukum, maka parameternya adalah rasionalitas; -----
- Bahwa untuk permohonan perpanjangan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi kalau dilihat dari tindakan sikap Pemda tadi, maka tindakan tersebut merupakan tindakan TUN; -----
- Jika masa HGB nya habis, dia berhak mengajukan perpanjangan, akan tetapi jika dikaitan dengan HPL maka harus sesuai dengan prosedur; -----

SAKSI I : Anak Agung Gede Djajawardana, ST., -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 41 dari halaman 62

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

telah menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi bertugas di Pemerintahan Kota Surabaya sejak Tahun 1996, pertama bertugas di Dinas Tata Kota di bagian perencanaan; -----
- Bahwa Tahun 2002 saksi bertugas di Badan Perencanaan Pembangunan pada bagian perencanaan sampai dengan Tahun 2008 - Tahun 2010 ; -----
- Bahwa saksi bertugas di Dinas Tata Kota dan Pemukiman dengan jabatan : Kepala Bidang Tata Bangunan yang menangani perizinan. -----
- Bahwa saksi pernah dimintai keterangan sebagai saksi terkait dengan perizinan dalam perkara dengan Singabarong di Kepolisian dimana ada laporan pidana yang diajukan oleh Singabarong terkait dengan perusakan dan perobohan bangunan yang dilakukan oleh PT. Maspion. Tahun 2010; -----
- Bahwa saksi kembali ditugaskan di Badan Perencanaan Bangunan di bagian Fisik dan Prasarana dan saksi juga mendapat tugas terkait dengan proses perencanaan di jalan Pemuda persil 17, sekitar Tahun 2012/2013; -----
- Bahwa Lokasi persil 17 di Jalan Pemuda peruntukannya untuk perkantoran dan perdagangan dan itu memang ada SK-nya; -----
- Bahwa pada Tahun 2010-2017 saya berdinis di Perencanaan, Tahun 2017 saksi berdinis di Sekretaris Dinas Perhubungan Kota Surabaya; -----
- Bahwa saat saksi bertugas di Dinas Tata Kota dan Pemukiman pada Tahun 2010; -----
- Bahwa sebagai Kepala Bidang Fisik dan Prasarana; Perencanaan kota secara makro biasanya akan diawali dengan proses perencanaan dan permasalahan infrastruktur biasanya ada pada bidang fisik dan prasarana; -----
- Bahwa Walikota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah mempertanyakan kenapa di kawasan kota masih ada lahan yang belum termanfaatkan atau lahan kosong; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 42 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan data lahan itu pernah terkait dengan masalah Singabarong dimana saksi pernah sebagai saksi dalam perkara tersebut; -----
- Bahwa saksi diperintahkan untuk membuat konsep perencanaan penataan Kawasan, dan tugas yang kami lakukan adalah survei dan pengumpulan data di jalan Pemuda; -----
- Bahwa perencanaan penataan kawasan tepatnya diseputaran kawasan Jalan Pemuda yaitu di Balai Pemuda; Sejak Tahun 2010-2011 ada rencana pengembangan angkutan masa depan yaitu salah satunya Trem RAT yang melewati Jalan Gubernur Suryo menuju simpang Jalan Pemuda yang ada air mancurnya; -----
- Bahwa disitu ada lokasi yang cukup strategis yaitu Balai Pemuda, eks Bioskop Indra, toko Roti Granada dan Lahan Kosong di Pemuda 17; Disitulah kita disuruh melakukan penataan dan kita sudah melakukan survei; Pertimbangan kami sebagai perencana tata ruang, bahwa untuk mendukung keberadaan Balai Pemuda sebagai aktifitas seni dan budaya (Tahun 2012/2013). -----
- Bahwa terkait dengan perencanaan makro kita selalu koordinasi dengan perangkat daerah terkait tentang asset tanah yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, yang kedua terkait dengan tata ruang kami juga berkoordinasi dengan Cipta Karya dan Tata Ruang; -----
- Bahwa pada tahun 2012/2013, Pemerintah Kota Surabaya pernah ada kerjasama dengan PT Maspion. -----
- Bahwa terkait dengan PT. Singabarong saksi mengetahui pada saat kami melakukan perencanaan pembangunan; -----
- Bahwa terkait adanya konflik antara PT Singabarong dengan PT Maspion dan Pemerintah Kota Surabaya, saksi mengetahui karena pernah menjadi saksi dalam perkara tersebut; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 43 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari konsep Balai Pemuda pusat tempatnya untuk seni dan budaya seperti pameran lukisan, kegiatan kepemudaan sesuai dengan visi dan misi pada saat perencanaan sesuai dengan Perda No. 18 Tahun 2012 yaitu bagaimana mewujudkan Kota Surabaya sebagai Jasa Kota Perdagangan yang bermartabat, manusiawi dan berwawasan lingkungan yang cerdas; -----
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-8 karena merupakan kajian saksi pada Tahun 2016 ketika menjadi Kabid Perencanaan; -----
- Bahwa setelah saksi mendapatkan tugas perencanaan terkait subyek dan filosofi, kami melihat Kawasan itu potensi, dan kapasitas serta daya tampung di Balai Pemuda perlu ada pengembangan untuk pentas seni dan budaya jadi Pemerintah Kota hampr setiap hari dan setiap minggu ada pentas seni dan budaya. Maka perlu adanya fasilitas yang mendukung seni budaya; -----
- Bahwa walaupun dilokasi saksi temukan adanya kerjasama Pemkot dengan pihak ke tiga tidak saksi cantumkan dalam P-8 ini; -----
- Bahwa dalam hal ini saksi tidak melihat 1 bangunan saja, tentunya saksi melihat Kawasan di Simpang Pemuda tadi. Kami melihat ada hubungan Balai Pemuda sebagai bangunan Cagar Budaya dan eks. Bioskop Indra, saksi juga melakukan pendekatan, terkait dengan perencanaan kira-kira fungsinya sebagai apa, dimana perencanaan disitu terkait dengan komersial dan jasa, sedangkan untuk eks bioskop Indra juga untuk mendukung seni dan budaya;---
- Bahwa terkait dengan tanah di Pemuda 17 kita juga melihat pontensi terkait dengan luasan untuk mendukung di Balai Pemuda yaitu sebagai panggung terbuka atau amphi teatre untuk pertunjukan seni dan budaya; -----
- Bahwa untuk menjamin konekting atau hubungan antara tempat yang satu dengan yang lain perlu adanya suatu mobilitas dimana memang ada perencanaan yang pertama adanya underpas bawah tanah, yang pertama dengan mempertimbangkan estetika dan yang kedua terkait juga dengan lingkungan cagar budaya agar tidak terganggu dan yang ketiga juga untuk

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 44 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perencanaan trem sehingga diperlukan adanya underpas untuk menghubungkan yang satu dengan yang lain agar tidak mengganggu Trem yang harus menggunakan aliran listrik dengan kabel yang berada diatas;-----

- Bahwa setelah kami melakukan perencanaan makro maka kami tindaklanjuti dengan perencanaan teknis kemudian ditindaklanjuti dengan peng-anggaran sejak Tahun 2015 dengan diawali rehap bangunan di Balai Budaya termasuk di eks bioskop Indra juga dihimbau untuk dilakukan pembangunan dan pembenahan ;

- Bahwa alasan Pemuda 17 dipilih sebagai tempat amphi teatre karena lokasi tersebut dekat dengan Balai Pemuda dan dari sisi koneksi perencanaan dan didisain masih dapat diatasi baik koneksi perencanaan dari sisi atas dan dibawah berupa underpas; -----v-----

- Bahwa saksi mengetahui bahwa yang digugat adalah terkait dengan kerjasama dan izin merobohkan di PTUN pada Tahun 2008; Dimana proses izin merobohkan pernah digugat 3 kali Tahun 1998, Tahun 2000 dan Tahun 2008 antara PT. Singabarong sebagai Penggugat dengan Pemkot Surabaya, sedangkan PT. Maspion sebagai ikut yang Tergugat II Intervensi; -----

- Bahwa kalau terkait dengan izin merobohkan sudah ada keputusan dari Mahkamah Agung RI pada Tahun 2009 bahwa izin merobohkan bisa dilanjutkan, di Pengadilan Pemkot di kalahkan, banding Pemkot menang dan dikasasi Pemkot juga menang; -----

- Bahwa alasan dirobuhkan karena bangunan tersebut dianggap sudah tidak layak dan bisa membahayakan; -----

- Bahwa pada saat dilakukan perobohan belum ada perencanaan terkait dengan pembangunan ampli teater; -----

- Bahwa Pemkot Surabaya memerintahkan PT Singobarong untuk merobuhkan bangunan karena izinnya sudah habis; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 45 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan di Jalan Pemuda 17 merupakan bangunan eks bangunan Belanda yang di bawah ke pengelolaan Kementerian Pekerjaan ; -----
- Bahwa bangunan eks Belanda yang disuruh merobohkan adalah PT. Singabarong, karena prosedurnya memang begitu sesuai dengan peraturan daerah dimana Pemkot menghimbau dahulu kepada pemilik bangunan untuk merobohkan bangunannya; -----
- Bahwa pada saat sengketa di TUN, saksi belum bertugas di bagian perencanaan dan tata kota, setelah kami menjabat sebagai Kepala Dinas Tata Kota Tahun 2010, terkait dengan perusakan bangunan dilaporkan di Kepolisian dan saksi sebagai saksi dimana data-data yang terkait keputusan-keputusan TUN saksi pelajari dan saksi gunakan saat sebagai saksi di Kepolisian; -----
- Bahwa yang dilaporkan di Kepolisian adalah PT. Maspion dan pelapornya adalah PT. Singabarong, dan perkara ini setahu sudah di SP3 sekitar tahun 2010/2011; -----
- Bahwa pada saat saksi ditugaskan sebenarnya sudah ada arahan untuk coba membuat rencana bagaimana konsepnya, dimana sebagai asset Pemerintahan Kota tidak ada kejelasan pembangunan. -----
- Bahwa mengetahui adanya perjanjian di mana HGB diatas HPL yang habisnya sekitar Tahun 2016 antara PT. Maspion dengan Pemkot Surabaya; -----
- Bahwa terkait dengan bukti P-8 pada saat menjelang akhir dari Dinas Pengelolaan Bangunan untuk menegaskan konsep perencanaan dengan minta surat pada Dinas Perencanaan Pembangunan dan Dinas Perencanaan Pembangu-nan mengeluarkan surat tersebut (P-8); -----
- Bahwa jadi dari Perencanaan Tata Ruang yang dikenal dengan SONY dikeluarkan Tahun 1996 dan dikeluarkan Tahun 1997 IMB, Tata Ruang untuk perkantoran dan IMB juga untuk perkantoran; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 46 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai dengan sekarang Jalan Pemuda 17 belum dilaksanakan pembangunan untuk perkantoran tetapi hanya dipagar seng saja;; -----
- Bahwa seingat saksi pemagaran seng sejak adanya perencanaan tersebut untuk tahunnya saksi lupa; -----
- Bahwa yang membangun pagar di Pemuda 17 adalah PT. Maspion; -----
- Bahwa seingat saksi HGB tersebut sejak Tahun 1996 sampai dengan 2016;----
- Bahwa saksi tidak bisa melihat atau mengetahui adanya pembangunan sejak Tahun 1996 sampai dengan Tahun 2016, yang adanya hanya pagar seng saja dan paku bumi; -----
- Bahwa terkait dengan jasa perdagangan dan komersial, jadi dalam proses perencanaan kami juga melihat tata ruangnya terkait dengan jasa Layanan umum sesuai dengan visi dan misi, dimana amphi teater ini juga dapat digunakan untuk seni dan budaya dan tidak dipungut biaya; -----
- Bahwa saksi lupa IMB atas nama siapa tetapi peruntukannya untuk PT. Maspion; -----
- Bahwa sebenarnya tidak ada penentuan waktu perencanaan ini dilaksanakan tetapi didalam rencana pembangunan pastinya ada pembangunan jangka menengah dan pembangunan jangka panjang; -----
- Bahwa yang saat ini sudah dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan merencanakan, melaksanakan dan mengalokasikan anggaran dan sudah dimulai dari titik Balai Pemuda. -----
- Bahwa untuk perencanaan lokasi Pemuda 17 sudah ditindaklanjuti oleh Cipta Karya tetapi untuk pelaksanaannya belum; -----
- Bahwa terkait dengan perencanaan makronya dimana untuk eksekusi terkait dengan dinas teknisnya. Sedangkan Perencanaan Anggaran APBD sudah secara bertahap; Perencanaan sesuai dengan bukti P-8 sejak Tahun 2015,

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 47 dari halaman 62

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 teruat 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

akan tetapi konsep perencanaannya sejak Tahun 2012/2013; Karena masa perizinan PT. Maspion berakhirnya Tahun 2016 maka Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan mempertegas dan meminta pertimbangan bagaimana dengan perencanaannya; -----

- Bahwa perencanaan Tahun 2016 merupakan satu kesatuan dengan perencanaan di Tahun 2012; -----
- Bahwa sesuai dengan dokumen yang pelajari/ baca, perjanjian antara Walikota Surabaya yang waktu itu diwakili oleh Sunarto dengan PT Maspion diawali sekitar Tahun 1996 dan berakhir Tahun 2016; -----
- Bahwa pada saat dilakukan perjanjian sewa menyewa di Persil 17 ada bangunan lain milik NVV eks Pemerintahan Belanda yang sekarang dikelola Dinas Pekerjaan Umum; -----
- Bahwa terkait dengan PT. Singabarong untuk izinnya sudah berakhir dan bangunan sudah dirobohkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Dan dari Pihak PT. Maspion sudah mendapat perjanjian HGB di atas HPL sejak Tahun 1996 sampai dengan Tahun 2016; -----
- Bahwa sebenarnya saksi merobohkan karena kami mendukung dan sudah mempertimbangkan HGB dari PT Maspion untuk melaksanakan pembangunan, jika tidak dirobohkan bagaimana PT. Maspion melaksanakan pembangunan; Karena kami yang merobohkan maka kami yang digugat; -----
- Bahwa setahu saksi, PT. Singabarong telah membayar sewa tetapi sudah habis masanya; -----
- Bahwa terkait dengan perencanaan di Tahun 2012/2013 belum ada pembangunan dari PT. Maspion; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan PT. Maspion tidak diberikan izin membangun; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 48 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Tahun 2012/2103 PT Maspion mengajukan perencanaan pembangunan di Jalan pemuda No. 17 dan tanggapan Pemerintah Kota Surabaya saat itu masih mempertimbangkannya; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan pertimbangan Pemerintah Kota Surabaya; -----
- Bahwa yang dipertimbangkan oleh Pemerintah Kota Surabaya adalah permohonan perubahan SKRK; Dimana awalnya IMB untuk perkantoran. Dan PT. Maspion mangajukan permohonan perubahan SKRK bukan hanya untuk perkantoran tetapi untuk hal yang lain dimana itu ada dalam permohonan perubahan mungkin untuk perkantoran dan perhotelan; -----
- Bahwa saksi hanya mengetahui PT Maspion hanya mengajukan permohonan perubahan SKRK saja; -----

SAKSI II : Iman Kristian Maharhandono, ST.; -----

telah menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut -----

- Bahwa awal saksi berdinasi sebagai PNS di BPK kemudian di Bapeko. Tahun 2014 berdinasi di Dinas Perumahan Rakyat; -----
- Bahwa saksi berdinasi di Bapeko sejak Tahun 2007 sampai dengan 2014; Dan terkait dengan di kawasan Pemuda No. 17 sudah ada konsep perencanaan secara tertulis. -----
- Bahwa pada Tahun 2012/2013 sudah ada pembicaraan dengan Tim Goblin dimana ada Pemerintah Kota berinisiatif untuk membangun angkutan masa depan; -----
- Bahwa perencanaan tersebut terealisasi di Tahun 2015, untuk pelaksanaan pembangunan Tahap Pertama pada Tahun 2016 di Balai Pemuda; -----
- Bahwa tahap Pertama membangun basman karena di kawasan Balai Pemuda ada beberapa permasalahan parkir dan beberapa kali menutup jalan; -----
- Bahwa Pemerintahan Kota membangun gedung parkir karena tidak bisa membangun gedung parkir diatas tanah maka Pemkot membangun lahan

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 49 dari halaman 62

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

parkir dibawah tanah dimulai dari antara Gedung DPRD sampai ke Balai Pemuda yaitu membangun basman satu lantai; -----

- Bahwa lokasi dikawasan Pemuda No. 17 rencana pembangunannya masuk dalam Tahap Empat pada Tahun 2019-2020; -----
- Bahwa saksi dalam hal ini sebagai Kepala Bidang Pembangunan Gedung dan sebagai Pejabat Pembuat Komitmen (PPK). -----
- Bahwa tugas dan kewenangan saya sebagai PPK adalah mengawal pekerjaan pembangunan Balai Pemuda dan sekarang sudah masuk dalam Tahap Ketiga;
- Bahwa terkait dengan APBD sekarang sudah diajukan dan dari Cipta Karya sudah mengajukan surat ke Walikota Surabaya untuk permohonan kelanjutan pembangunan di Kawasan Balai Pemuda dari situ juga sudah ditindaklanjuti dengan RKPD melalui Perwali Nomor : 27 Tahun 2017 tentang RKPD Kota Surabaya untuk Tahun 2019; -----
- Bahwa saksi mengakui tandatangan pada bukti P-9 adalah tandatangannya;---
- Bahwa Materi dari P-9 ini adalah perencanaan Pemerintah Kota pembangunan di kawasan persil 17 dengan diawali pembangunan dari Balai Pemuda sebagai Kawasan seni dan budaya; -----
- Bahwa posisi amphi teater di groun lavel digunakan sebagai ruang publik bagi Masyarakat;

- Bahwa kawasan ini untuk ruang publik seni dan budaya dan kawasan ini tidak dikomersialkan, komersialnya sebagai pendukung saja bagi UMKM-UMKM;---
- Bahwa kendala pembangunan terkait dengan teknis saja yaitu jaringan bawah tanah dan sudah kami selesaikan dan teratasi; -----
- Bahwa sesuai dengan bukti surat P-8 dan P-9 dari awal perencanaan sudah ada perencanaan Tahap Satu, Tahap Dua, Tahap Tiga dan Tahap 4, dimana perencanaan bertahap ini sejak Tahun 2016; -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 50 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mendengar Pemuda 17 sudah ada perjanjian antara PT. Maspion dengan Walikota Surabaya tetapi tidak mengetahui secara mendetail;

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat dan Tergugat telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 3 Oktober 2018 di Jalan Pemuda No. 17 Surabaya yang merupakan lokasi atas objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dalam Persidangan tertanggal 23 Oktober 2018; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang bersengketa mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan di dalam duduknya sengketa tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Walikota Surabaya No 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada PT. Maspion; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 03 Juli 2018 yang di dalamnya termuat adanya eksepsi; -----

I. DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut: -----

1. Gugatan Penggugat telah daluarsa; -----

Bahwa yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III. Yang

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 51 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipermasalahan Penggugat atas surat tersebut substansinya adalah terkait Jawaban dari Pemerintah Kota Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut.

Bahwa terkait dengan informasi/penjelasan tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Penggugat tersebut, berdasarkan fakta bahwa Penggugat sebelumnya telah mengetahui/memperoleh informasi dan penjelasan dari Tergugat melalui surat sebelumnya antara lain : -----

- Surat Walikota Surabaya nomor : 590/2481/436.6.18/2016 tanggal 25 Mei 2016, Perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya; -----
- Surat Walikota Surabaya tertanggal 5 Februari 2018, Perihal : Peringatan;
- Surat Walikota Surabaya nomor : 593/1526/436.7.11/2018 tanggal 2 Maret 2018, Perhal : Peringatan II; -----

Bahwa pengajuan gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Perkara No : 79/G/2018/PTUN.SBY yang diterima pada tanggal 8 Mei 2018 tidak sesuai dengan hukum acara peradilan Tata Usaha Negara, mengingat substansi surat yang ada di objek sengketa tersebut telah diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 25 Mei 2016, sehingga gugatan ini diajukan telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

2. Penggugat tidak memiliki Kepentingan Hukum (*legal standing*) -----

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin di atas HPL No.2/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 52 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Pemuda No.17 Surabaya dan HGB No. 612/Kelurahan

Embong Kaliasin tersebut berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari

2016; -----

Bahwa mengingat HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016 dan Pemerintah Kota

Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut dan tanah kembali kepada pemegang HPL No.2/Kel. Embong kaliasin

yaitu Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat, maka terhitung sejak tanggal 16

Januari 2016 tersebut Penggugat tidak berhak lagi untuk menguasai/

menempati tanah Jalan Pemuda 17 Surabaya tersebut, sehingga Penggugat

sudah tidak ada kepentingan hukum (legal standing) lagi dalam mengajukan

surat gugatan perkara a quo. -----

3. Obyek sengketa/gugatan bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). -----

Bahwa mencermati Objek Sengketa : Surat Keputusan Walikota Surabaya

Nomor : 593/2543/436.7.11/2018 tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban

dan Peringatan III yang intinya substansi surat tersebut adalah terkait Jawaban

dari Pemerintah Kota Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bahwa

Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan

Embong Kaliasin tersebut. -----

Bahwa surat obyek gugatan/sengketa tersebut sebelumnya di dahului oleh

surat dari Tergugat antara lain : -----

- Surat Walikota Surabaya nomor : 590/2481/436.6.18/2016 tanggal 25 Mei

2016, Perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan

Pemuda 17 Surabaya; -----

- Surat Walikota Surabaya tertanggal 5 Februari 2018, Perihal : Peringatan;-

- Surat Walikota Surabaya nomor : 593/1526/436.7.11/2018 tanggal 2 Maret

2018, Perhal : Peringatan II; -----

Bahwa dari kenyataan tersebut di atas nampak jika obyek sengketa tersebut

adalah surat menyurat, korespondensi biasa yang bersifat umum antara

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 53 dari halaman 62

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

Penggugat dengan Tergugat, dan bukan merupakan Surat Keputusan secara khusus, karena hanya menyampaikan bahwa alasan tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin tersebut yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016, karena tanah akan dipergunakan sendiri oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk kepentingan umum. Bahwa menurut pasal 1 ayat (3) UU No. 5 tahun 1986 terakhir diubah dengan UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986, dengan bunyi yang sama dimuat dalam pasal 1 angka 9 menentukan : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Bahwa ketentuan tersebut bersifat kumulatif artinya setiap obyek sengketa TUN haruslah memenuhi seluruh unsur-unsur dalam ketentuan di atas dan apabila terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena obyek sengketa bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 tersebut di atas. -----

4. Gugatan Penggugat bersifat sengketa kepemilikan keperdataan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadilinya (Kompetensi Absolut). -----

Bahwa apabila mencermati uraian surat gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negara. -----

5. Gugatan Penggugat terlalu dini/Prematur. -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 54 dari halaman 62

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta terkait dengan masalah keperdataan atas obyek tanah sengketa Jalan Pemuda No. 17 Surabaya tersebut saat ini sedang diperkarakan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara perdata Nomor : 506/Pdt.G/2018/PN.Sby dalam Perkara antara Pemerintah Kota Surabaya sebagai Penggugat melawan PT. Maspion sebagai Tergugat. Bahwa untuk menghindari putusan pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan peradilan dengan lingkungan peradilan yang lain serta agar adanya kepastian hukum maka mohon majelis hakim PTUN Surabaya agar menjatuhkan putusan sela menghentikan perkara Tata Usaha Negara, menunggu kepastian hukum sengketa perdata kepemilikan di Pengadilan Negeri Surabaya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat perkara aquo tidak diterima. -----

6. Gugatan Penggugat tidak selaras, tidak jelas, kabur (obscur libel). -----

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat yang mana menentukan/ menyebutkan sebagai obyek sengketanya adalah : -----

"Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 593/2543/436.7.11/2018

tertanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III." -----

Akan tetapi di dalam petitumnya angka 4 PENGGUGAT menuntut : -----

Angka 4 : Mewajibkan Tergugat untuk mengabulkan Perpanjangan Perjanjian

Penyerahan Penggunaan Tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16

Januari 1996 yang ditanda tangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku

Walikotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atas nama

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Pihak pertama

dengan Alim Markus selaku Direktur PT. Maspion sebagai Pihak Kedua,

Dengan demikian antara obyek sengketa dengan petitum Penggugat berupa

permohonan Perpanjangan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah

nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 adalah tidak relevan,

sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Putusan Nomor : 79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 55 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah membantah eksepsi-eksepsi yang diajukan di dalam replik tertanggal 17 Juli 2018 dan atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 31 Juli 2018; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan (legal standing) terlebih dahulu, oleh karena hal tersebut merupakan syarat formal untuk mengajukan gugatan sebagaimana disyaratkan di dalam ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa, "Seseorang 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 sahdan seterusnya ", atau yang dalam teori hukum acara dikenal dengan adagium " *Point d'interest, point d'action* " (ada kepentingan, maka ada gugatan), yang berarti hanya seseorang / badan hukum perdata yang memiliki kepentinganlah yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan; -----

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan) oleh hukum, yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. (Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta tahun 2003 halaman 37); -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 56 dari halaman 62

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

Menimbang bahwa lebih lanjut, pengertian kepentingan yang dirugikan tersebut merupakan kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum yang eksistensinya ditentukan oleh: -----

- a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri yang harus: -----
 - Merupakan kepentingan penggugat itu sendiri; -----
 - Merupakan kepentingan pribadi penggugat; -----
 - Merupakan kepentingan langsung dari penggugat sendiri, dan-----
 - Merupakan kepentingan yang dapat ditentukan; -----
- b. Faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan TUN yang digugat itu sendiri, artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksudkan saja yang relevan untuk digugat; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik, duplik diperoleh fakta hukum sebagai berikut;-----

1. Bahwa Pihak Penggugat memperoleh Hak untuk menggunakan atau mengelola sebagian tanah HPL No. 2/Kelurahan Embong Kaliasin a.n. Pemerintah Kota Madya Surabaya tersebut adalah berdasarkan perjanjian penyerahan penggunaan tanah nomor : 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 (bukti P-1); -----
2. Bahwa Penggugat adalah pemegang HGB No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin diatas HPL No. 2/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di jalan Pemuda No. 17 Surabaya; (bukti P-10);
3. Bahwa HGB No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016;(bukti P-10) -----
4. Bahwa bidang tanah pada HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin yang terletak di Jalan Pemuda No. 17 Surabaya diperuntukkan untuk membangun perkantoran oleh Penggugat dan juga telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan;(bukti P-3); -----

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 57 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa di atas bidang tanah dalam HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin yang terletak di Jalan Pemuda No. 17 Surabaya yang dikuasai oleh Penggugat telah terjadi sengketa antara PT. Singabarong Kencana melawan Pemerintah Kota Surabaya dan PT. Maspion (bukti P-14,P-15,P-16,dan P-17)
6. Bahwa pada tanggal 29-09-2015 Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin, persil Jalan Pemuda No. 17 Surabaya yang akan berakhir pada tanggal 15 Januari 2016; (bukti P-21); -----
7. Bahwa Walikota Surabaya dengan surat No. 590/2481/436.6.1.8/2016, tanggal 25 Mei 2016, perihal : Aset Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jalan Pemuda 17 Surabaya ditujukan kepada Direktur Utama PT. Maspion yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin (bukti T-4); -
8. Bahwa Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah di Jalan Pemuda 17 Surabaya (bukti T-5,T-6,dan T-7); -----
9. Bahwa Penggugat kembali mengajukan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL an. Pemerintah Kota Surabaya tertanggal 06 Maret 2018 (bukti P-28); -----
10. Bahwa Tergugat mengeluarkan objek sengketa berupa surat No. 593/2543/436.7.11/2018, tanggal 03 April 2018, Perihal : Jawaban dan Peringatan III, ditujukan kepada PT. Maspion (bukti P-29=bukti T-7); -----
11. Bahwa bidang tanah di Jalan Pemuda Nomor 17 masuk dalam bagian perencanaan kawasan jalan pemuda dan direncanakan sebagai ruang terbuka publik yang saat ini pembangunannya telah memasuki tahap ke tiga (vide pengetahuan Hakim dalam pemeriksaan setempat,bukti T-8); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, bahwa alas hak Penggugat menempati bidang tanah di jalan Pemuda nomor 17

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 58 dari halaman 62

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

adalah HGB No. 612/Kelurahan Embong Kaliasin (bukti P-10) yang terbit di atas HPL No.2/Kelurahan Embongkaliasin luas 3714 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (bukti T-1); -----

Menimbang, bahwa alas hak Penggugat yaitu HGB No. 612 / Kelurahan Embong Kaliasin tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Januari 2016;(bukti P-10) dan tidak diperpanjang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan bidang tanah di jalan Pemuda nomor 17 Surabaya, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan demikian eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*) menurut hukum harus dinyatakan diterima dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya; -----

II. DALAM POKOK PERKARA. -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*) menurut hukum telah dinyatakan diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya,maka terhadap pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi dan permohonan penundaan pelaksanaan putusan yang dimohonkan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan ditolak;---

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir kali dirubah dengan Undang-Undang Nomor ; 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa berpedoman pada pada sistem Pembuktian yang bebas (*Vrije bewijs*) terbatas sebagaimana ditentukan pada pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 59 dari halaman 62

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

Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Alat bukti yang relevan yang dipertimbangkan sebagai penilaian pembuktian Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili sengketa *in-littis*, dan terhadap Alat bukti yang tidak relevan maupun tidak dipertimbangkan tetap terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini ; -----

Memperhatikan : ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor :9 Tahun 2004 dan terakhir dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI

DALAM PENUNDAAN: -----

- Menolak permohonan penundaan Penggugat terhadap objek sengketa; -----

DALAM EKSEPSI: -----

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*); -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.816.000,- (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 01 November 2018, oleh kami, Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, MUHAMMAD ILHAM, S.H.,M.H.,dan ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 06 November 2018 oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 60 dari halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LIEKE DIAH SETIAWATI, SH.M.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri
oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;-----

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

MUHAMMAD ILHAM, SH.,MH.

Dr. HARI HARTOMO S.N, SH.,MH.

Hakim Anggota II

GUSMAN BALKHAN, SH.

Panitera Pengganti

LIEKE DIAH SETIAWATI, SH.,MH.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - Pendaftaran Gugatan | : Rp. 30.000,- |
| - Biaya Kepaniteraan | : Rp. 275.000,- |
| - Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp. 2.500.000,- |
| - Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| - Materai | : Rp. 6.000,- + |

Jumlah : Rp. 2.816.000,-

(dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah)

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 61 dari halaman 62



Panitera

ACH SUAIDI, SH.
NIP. 19621201 198603 1 002

Putusan Nomor :79/G/2018/PTUN.Sby., halaman 62 dari halaman 62

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)