



P U T U S A N

NOMOR : 109/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 Pengadilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

LILIANA OENTARYO, S.KOM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jalan Manyar Kertoarjo 81 Surabaya;

Dengan ini telah memberikan kuasa khusus kepada :

1. **DR. R. TONNY SURYO, SH. M.M., M.H.;**
2. **SUDJIONO, S.H., M.H.,**
3. **MAMIK KRUSTININGSIH, S.E., S.H.;**

Kesemuanya warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat Pada Kantor Hukum GARUDA LAW FORM yang beralamat kantor di Jl. Dian Istana Park Avenue C4 No. 8 Wiyung, Surabaya, yang dapat bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Juli 2018.;

Selanjutnya LILIANA OENTARYO, S.KOM memberikan kuasa tambahan kepada:

1. **Ir. PETER SOSILO, S.H.;**
2. **YAFETI WARURU, S.H**

Kesemuanya warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat Pada Kantor Hukum GARUDA LAW FORM yang beralamat kantor di Jl. Dian Istana Park Avenue C4 No. 8 Wiyung, Surabaya, yang dapat bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 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 : -----

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **1** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. N a m a : YAYUK EKO AGUSTIN W, S.H., M.H.
Jabatan : Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Surabaya.
2. N a m a : M.T. EKAWATI RAHAYU, S.H., M.H.
Jabatan : Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.
3. N a m a : IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya.;
4. N a m a : R.M. DARMADI DEWANTO, S.H., M.H.
Jabatan : Kepala Bidang Pengendalian pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
5. N a m a : THEDDY HASIHOLAN, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
6. N a m a : DINA ANGGRAENI, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
7. N a m a : IGNATIUS HOTLAN H, S.H.
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya.;
8. N a m a : YUDHISTIRA, S.H.
Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
9. N a m a : YOHANES FRANKLIN, S.H.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **2** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Staf pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya

10. N a m a : AHMAD RIZAL S, S.H.

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

11. N a m a : DJOENEDIE DODIEK S, S.H.

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

12. N a m a : BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.

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

13. N a m a : MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H.

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

14. N a m a : R. ASEP SANNA SUMANILAGA, S.H.

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

15. N a m a : RATIH PUSPITORINI, S.H. M.Kn

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

16. N a m a : VITRIA FARISH MAYASARI, S.H.

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

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, memilih berdomisili hukum di Jalan Taman Surya No. 1 Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/7394/436.1.2/2018, tanggal 06 Agustus 2018. Kemudian Walikota Surabaya memberikan Kuasa kepada :

1. SETIJO BOESONO, S.H., M.H.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **3** dari **68**

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

2. M. SJAMSULARIFIN, S.H.
3. WINDIYANTO YUDHO W, S.H.
4. SAIFUL BAHRI, S.H.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat "SETIJO BOESONO, S.H., M.H., & Associates", memilih berdomisili di Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, Gedung Balai Kota Surabaya Lantai 1 Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/7396/436.1.2/2018, tanggal 06 Agustus 2018. Kemudian Walikota Surabaya memberikan Kuasa kepada Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/7395/436.1.2/2018, tanggal 10 Agustus 2018. Selanjutnya Walikota Surabaya memberikan kuasa kepada :

- M. TEGUH DARMAWAN, S.H.,M.H (Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya) ;

Selaku jaksa Pengacara Negara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/7395/436.1.2/2018 tanggal 6 Agustus 2018, selanjutnya Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya memberikan kuasa substitusi kepada :

1. ARJUNA MEGHANADA W, S.H.M.H (Kepala Seksi Perdata dan Tata Usaha Negara) ;
2. SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, S.H.M.H (Jaksa Pengacara Negara) ;
3. HANAFA RACHMAN, S.H.M.H (Jaksa Pengacara Negara);
4. PALUPI SULISTYANINGRUM, S.H.M.H (Jaksa Pengacara Negara) ;
5. TEDDY ISADIANSYAH, S.H.M.H (Jaksa Pengacara Negara) ;
6. DIAJENG KUSUMANINGRUM, S.H.M.H (Jaksa Pengacara Negara) ;
7. IMAM HIDAYAT, S.H (Jaksa Pengacara Negara) ;
8. YUSHAR, S.H (Jaksa Pengacara Negara) ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 4 dari 68

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

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Jaksa Pengacara Negara beralamat kantor di Jalan Raya Sukomanunggal Jaya No. 1 Surabaya, berdasarkan surat kuasa Substitusi Nomor SK-90/05.10/Gs/08/2018, tanggal 20 Agustus 2018 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Telah membaca : -----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 109/PEN.MH/2018/PTUN.SBY. tanggal 24 Juli 2018 tentang, Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini; -----
2. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 109/PEN.PP/2018/PTUN.SBY. tanggal 25 Juli 2018 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 109/PEN.HS/2018/PTUN.SBY. tanggal 28 Agustus 2018 tentang Hari Persidangan; -----
4. Telah membaca berkas perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya;-----
5. Tanggapan dari Para Pihak dipersidangan ;

----- **TENTANG DUDUK SENGKETA** : -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Juli 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 23 Juli 2018, dengan register perkara Nomor : 109/G/2018/PTUN.SBY, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan, surat gugatan telah diperbaiki secara formal dan diterima oleh Pengadilan pada tanggal 28 Agustus 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut :

I. OBYEK GUGATAN :

KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR ; 188.45/2878/436.7.11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR :

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **5** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK
TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ;
LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018.;

II. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini setelah menerima Surat
KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR ; 188.45/2878/436.7.11/2018
Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR :
188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK
TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ;
LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018.

Bahwa Keputusan Tergugat terhadap OBYEK SENGKETA telah memenuhi
ketentuan sebagaimana pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 tahun 2009
yang berbunyi sebagai berikut :

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.

Bahwa Keputusan Tergugat terhadap OBYEK SENGKETA telah
memenuhi ketentuan sebagaimana pasal 1 angka (10) Undang-Undang No.
51 tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut :

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang
Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan
atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat
dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa
kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Keputusan Tergugat terhadap OBYEK SENGKETA telah
memenuhi ketentuan sebagaimana pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51
tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut :

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **6** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

Bahwa Keputusan Tegugat adalah bersifat Konkrit, Individual dan Final penjelasan sebagai berikut :

Bahwa Keputusan Tergugat berisafat Konkrit , artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, dan telah nyata ada mengenai suatu Obyek Tertentu.

Bahwa Keputusan Tergugat bersifat Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara tidak ditujukan untuk umum, tetapi telah nyata-nyata hanya ditujukan Kepada LILIANA OENTARYO, S.KOM (Penggugat) sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan WALIKOTA SURABAYA (Tergugat).

Bahwa Keputusan Tergugat bersifat Final artinya sudah difinitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum Keputusan WALIKOTA SURABAYA tersebut juga harus berlaku tanpa menunggu persetujuan dan bandan atau pejabat lain.

Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang mengandung arti :

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2005 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual ;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya ;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **7** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bersifat final dalam arti luas ;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum ; dan / atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga Masyarakat.

III. TENGGANG WAKTU

Bahwa Penggugat menerima KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR ; 188.45/2878/436.7.11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018. diterima Penggugat pada tanggal 01 Juni 2018 dan Penggugat daftarkan Gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 23 Juli 2018, maka berdasarkan ketentuan Hukum Acara Bagian Pertama Gugatan ; Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian Gugatan ini didaftarkan belum melampaui tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang.

IV. KEPENTINGAN MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa dengan adanya Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, karena Keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum yaitu hilangnya hak Penggugat terhadap adanya Izin Pemakaian Tanah (IPT) Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM disamping itu masa berlakunya izin Pemakaian Tanah (IPT) selama 5 tahun dan belum berakhir karena mulai berlaku sejak tanggal 07 April 2015 sampai dengan 07 April 2020 ;

Dengan demikian Penggugat berkepentingan terhadap masalah ini sebagaimana sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **8** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 selanjutnya dirubah lagi menjadi Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara , yang berbunyi sebagai berikut :

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh sesuatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan /atau rehabilitasi.

Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat karena dengan dikeluarkannya Keputusan atas OBYEK SENGKETA oleh Tergugat, yang diketahui oleh Penggugat setelah menerima Surat Keputusan tersebut, maka mengakibatkan Penggugat kehilangan hak pemakaian tanah yang dimilikinya.

V. ALASAN GUGATAN :

Adapun Gugatan ini diajukan karena alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 Tanggal 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM.
2. Bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM. Surat ijin tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya Tanggal 21 Desember 2015 Masa berlaku Izin tanggal 7 April 2015 s/d 7 April 2020 (5 tahun), izin ini merupakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 9 dari 68

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

3. Bahwa selama ini Penggugat juga sudah memenuhi kewajibannya yaitu membayar Restribusi dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan permohonan Surat Izin Pemakaian Tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya tersebut telah melihat Gambar Revisi Rencana Lingkungan, Peruntukan, dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang dibuat Pemerintah Kota Surabaya;
5. Bahwa gambar perencanaan Tata Kota Surabaya tersebut sudah sangat jelas berbentuk Kavling-Kavling tanah dan fasilitas umum yang berupa jalan umum dan saluran air (sungai), namun faktanya Tergugat tidak mewujudkan fasilitas jalan umum / Jalan SIMOHILIR BARAT tersebut sampai sekarang;
6. Bahwa dengan tidak diwujudkannya fasilitas umum yang berupa jalan umum sampai sekarang, maka Penggugat tidak bisa membangun atau mendirikan bangunan diatas tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya, karena tidak ada akses untuk memasukkan material atau bahan – bahan bangunan untuk menuju obyek tanah tersebut.
7. Bahwa tidak ada jalan yang bisa dilalui baik untuk keluar masuknya pekerja bangunan ataupun untuk memasukkan material atau bahan – bahan bangunan tersebut, mengakibatkan Penggugat kesulitan untuk mendirikan bangunan di atas tanahnya yang terletak di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya;
8. Bahwa karena Penggugat tidak bisa membangun atau mendirikan bangunan karena tidak adanya fasilitas jalan umum untuk menuju Jalan SIMOHILIR BARAT Nomor 8 lokasi tanah milik atas nama Penggugat, kemudian oleh Tergugat dianggap tidak memanfaatkan tanah dan menelantarkan tanah, maka izin pemakaian tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama Penggugat dicabut oleh Tergugat dengan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **10** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya Surat KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR ;
188.45/2878/436.7.11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN
PEMAKAIAN NOMOR : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21
Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT
NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM.
Tanggal 30 April 2018.

9. Bahwa pencabutan Izin Pemakaian Tanah terhadap OBYEK SENGKETA
atas nama Penggugat ini adalah berkaitan dengan pasal 8 Peraturan
Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 dan Peraturan Daerah No. 13
tahun 2010 jo Peraturan Daerah No. 2 tahun 2013 tentang Ketentuan-
ketentuan yang wajib ditati oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah, yang
menyatakan Izin Pemakaian Tanah dapat dicabut apabila tanah
ditelantarkan hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya Izin Pemakaian
Tanah, sebagaimana dalam ;

Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016

(1) Pemegang IPT dilarang :

b. menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT;

Bahwa dalam hal ini Penggugat menyatakan obyek tanah yang masih
kosong dan belum didirikan bangunan bukan merupakan tindakan tidak
memanfaatkan tanah dan menelantarkan tanah, namun karena adanya
perbuatan Tergugat yang menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah
mendirikan bangunan, karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya
yakni membangun fasilitas jalan umum yang merupakan akses masuk
untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang telah diterbitkan Izin
pemakaian tanah tersebut yang disertakan Gambar Situasinya. Selain dari
pada itu Penggugat merasa tidak menelantarkan tanah selama 3 (tiga)
tahun sebagaimana pasal 8 ayat (1) b Peraturan Daerah Kota Surabaya

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **11** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3 Tahun 2016, karena Izin Pemakaian Tanah dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Desember 2015 ;

Bahwa dengan demikian karena Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan oleh Tergugat tanpa terlebih dahulu pembuatan jalan umum yang menjadi kewajiban Tergugat maka Tergugat terkwaliifikasi tidak menjalankan pelayanan terhadap Penggugat dengan Baik, dan/atau Tergugat sebagai Pejabat Pemerintah dalam mengeluarkan Keputusan tidak memperhatikan prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik atau disingkat AUPB.

10. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik (AUPB) yaitu :

a. Bertentang dengan Asas pelayanan

Bahwa asas pelayanan yang baik berdasarkan pasal 10 ayat (1) huruf h Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Adminitrasi Pemerintah, dengan prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam penjelasan asas pelayanan yang baik tersebut :

1. Memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas;
2. Sesuai dengan standar pelayanan, dan
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari berbagai unsur tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud asas pelayanan yang baik, menurut Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 Undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, didasarkan pada indicator adanya pelayanan yang

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **12** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tepat waktu prosedur dan biaya yang jelas, sesuai standar pelayanan, dan dijadikan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bahwa selain itu keberadaan asas pelayanan juga disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang No.25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Bahwa dengan demikian karena Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan oleh Tergugat tanpa terlebih dahulu memperhatikan pembuatan jalan yang menjadikan kewajiban tergugat maka tergugat terkwalfikasi tidak menjalankan pelayanan terhadap Penggugat dengan baik.

b. Bertentangan dengan Asas Kecermatan

Bahwa berdasarkan asas kecermatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan, asas kecermatan menurut undang-undang no.30 Tahun 2014 tentang administrasi adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi / data dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau tindakan, sehingga Keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat, sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut di tetapkan dan/atau dilakukan.

Unsur-unsur yang terdapat di dalam asas kecermatan berdasarkan Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 Undang-undang no.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut :

1. Keputusan dan/atau tindakan;
2. Didasarkan pada dokumen yang lengkap;
3. Cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut diterapkan dan/atau dilakukan.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **13** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam pengertian asas kecermatan menurut undang-undang No.30 Tahun 2014 tersebut, pengertiannya adalah bahwa setiap Pejabat Negara/Pemerintahan harus bersikap hati-hati dan cermat dalam membuat keputusan atau ketika melakukan suatu tindakan dengan selalu mendasarkan pada informasi / data dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan, sehingga keputusan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau tindakan yang dibuatnya bermuara pada keadilan sehingga tidak merugikan para pihak yang terkena dampak Keputusan yang dibuat oleh pejabat Pemerintahan tersebut.

Asas kecermatan (Carefulness) sesungguhnya mengandaikan suatu sikap bagi para pengambil keputusan untuk senantiasa selalu bertindak hati-hati, yaitu dengan cara mempertimbangkan secara komperhensif mengenai segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat.

Asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan ke dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat. Kalau pemerintahan secara keliru tidak memperhitungkan kepentingan Penggugat, itu pun berarti tidak cermat. Dalam rangka ini, asas kecermatan dapat mensyaratkan bahwa yang berkepentingan harus didengarkan keterangannya (kewajiban mendengar), sebelum mereka dihadapkan pada suatu keputusan yang merugikan.

Sementara itu, asas kecermatan materiil berhubungan dengan (aspek materiil atau substansi) dari pertimbangan suatu badan pemerintahan atas keputusan yang diambilnya. Asas ini telah menyatakan: "akibat-

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **14** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat merugikan yang berkepentingan, tidak boleh timpang dalam hubungannya dengan tujuan-tujuan yang di dukung keputusan tersebut".

Secara esensi, terdapat tiga elemen unsur yang harus diperhatikan, yaitu :

- (1) Sesedikit mungkin penderitaan yang ditimbulkan ;
- (2) Beban yang ditimbulkan tidak boleh jauh lebih berat (tidak proposional) terhadap tujuan yang hendak dicapai; dan
- (3) Beban yang ditimbulkan demi kepentingan umum, harus terbagi secara merata, artinya bukan berarti satu, atau beberapa, pihak tertentu harus menanggung beban jauh lebih berat dari yang lain.

Bahwa Tergugat terbukti tidak cermat dalam mengeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, karena Tergugat tidak melakukan kewajibannya terlebih dahulu yaitu membangun prasarana jalan sebagai fasilitas umum, sebelum mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tentang Pencabutan ijin Pemakaian tanah terhadap Penggugat.

Bahwa dalam hal ini Keputusan Tergugat telah menyimpang dari nalar yang sehat (melanggar larangan willekeur), yakni Penggugat menyatakan bahwa Tergugat menyuruh Penggugat mendirikan bangunan, tapi tidak memberikan jalan sebagai prasarana untuk membangun, maka hal tersebut adalah merupakan keputusan yang menyimpang dari nalar yang sehat.

Bahwa berdasarkan pendapat dari Philipus dan Indroharto, sebagai dasar dan pertimbangan untuk menguji Keputusan Administrasi Negara yang dapat digugat, yaitu :

1. Menyimpang dari nalar yang sehat (melanggar larangan willekeur) ;
2. Bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik.

Dengan demikian, urgensi keberadaan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) disamping sebagai pedoman bagi Administrasi Negara

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **15** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menjalankan pelayanan public (public service), adalah juga merupakan alat uji yang dapat digunakan oleh Hakim Administrasi. Oleh karena itu, penerapan AUPB merupakan salah satu syarat untuk mewujudkan pemerintahan yang bersih dan berwibawa (clean and stable government).

11. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menjalankan kewajibannya untuk membangun jalan yang merupakan fasilitas umum yang menyebabkan Penggugat tidak bisa menjalankan kewajibannya yaitu mendirikan bangunan di atas tanah yang telah diberikan Ijin Pemakaian Tanah tersebut, dan tanpa kompromi selanjutnya Tergugat mengeluarkan KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR ; 188.45/2878/436.7. 11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018. Yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah bertentangan dengan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b dan c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 selanjutnya yang dirubah lagi menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 53 ayat (2) : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **16** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang bersangkutan dengan Keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat, berkenan kiranya untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR : 188.45/2878/436.7.11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat KEPUTUSAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR : 188.45/2878/436.7.11/2018 Tentang PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN NOMOR : 188.45/3770P/436.6.18/2015 TANGGAL 21 Desember 2015 dengan OBYEK TANAH DI JALAN SIMOHILIR BARAT NOMOR 8 SURABAYA Atas Nama ; LILIANA OENTARYO, S.KOM. Tanggal 30 April 2018.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawabannya tertanggal 06 Juni 2018, sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **17** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan a quo adalah Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45 / 2878 / 436.7.11 / 2018 tanggal 30 April 2018, Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2017 tanggal 21 Desember 2015 dengan Obyek tanah di Jalan Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya atas nama LILIANA OENTARYO,S.Kom. (selanjutnya disebut objek sengketa).

3. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA.

Bahwa PENGGUGAT sebelumnya telah mengetahui / memperoleh informasi dan penjelasan dari TERGUGAT bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2017 tanggal 21 Desember 2015 akan dicabut oleh TERGUGAT, melalui surat Tergugat kepada Penggugat sebagai berikut :

- Surat Nomor : 593/1272/436.7.11/2018, Perihal Peringatan, tanggal 20 Pebruari 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 21 Pebruari 2018 ;
- Surat Nomor : 593/1364/436.7.11/2018, Perihal Peringatan II, tanggal 23 Pebruari 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 23 Pebruari 2018;
- Surat Nomor : 593/1610/436.7.11/2018, Perihal Peringatan III, tanggal 5 Maret 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 5 Maret 2018;

Bahwa Ketiga Surat dari TERGUGAT tersebut diatas, subtansinya sama yaitu menerangkan bahwa Tergugat akan mencabut Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2017, tanggal 21 Desember 2015 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan fakta dan data yang ada yaitu Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor : 593/1272/436.7.11/2018, Perihal Peringatan ,

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **18** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 20 Pebruari 2018, yang dikirim via pos kepada Penggugat tanggal 21 Pebruari 2018, seharusnya Penggugat telah mengetahui Obyek sengketa a-Quo, sejak tanggal 21 Pebruari 2018.

Sedangkan gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 28 Agustus 2018.

Bahwa dengan demikian faktanya substansi yang ada di objek sengketa tersebut telah diketahui oleh PENGGUGAT sejak tanggal 21 Pebruari 2018, sehingga gugatan ini diajukan telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING) PERKARA A QUO.

Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT pada angka Romawi IV halaman 5 yang pada intinya menerangkan :

PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya obyek sengketa a quo karena Penggugat merasa sebagai pemegang sah surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015, tanggal 21 Desember 2015 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya, atas nama Penggugat.

Bahwa mengingat Ijin Pemakaian Tanah tersebut telah dicabut dengan objek sengketa aquo sejak tanggal 30 April 2018, sehingga secara hukum sejak tanggal 30 April 2018 tersebut PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah Jalan Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya tersebut. Dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak mempunyai kepentingan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan perkara a quo.

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBELS).

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **19** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libell) karena Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana saja yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam Gugatan adalah:

- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil tersebut diatas Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa dan bagaimana bentuk pelanggarannya. Selain itu Penggugat juga tidak dapat menjelaskan secara rincin tindakan apa yang dianggap melanggar Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik (AAUPB). Bahwa dengan demikian kewenangan Majelis Hakim yang terhormat dalam memutus perkara ini adalah sebatas pada menyatakan tidak sah dan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh pihak Penggugat.

6. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGGUGAT tersebut terbukti tidak benar, daluwarsa, Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum, maka Gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelrijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **20** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, apa yang termuat dalam bagian EKSEPSI dianggap terulang/termuat kembali pada bagian POKOK PERKARA ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa, TERGUGAT keberatan dan menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Persidangan;
3. Bahwa, tanah yang terletak di Jl. Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya adalah merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya/TERGUGAT dengan alas hak berupa Hak Pengelolaan (HPL) No. 01 / Kelurahan Simohilir atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya seluas 101.820 m2 dan telah tercatat dalam Sistem Manajemen Barang Daerah (SIMBADA) Kota Surabaya dengan Nomor Register : 2348765. Bahwa pada sebagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) No. 01 / Kelurahan Simohilir tersebut, telah terbit Izin Pemakaian Tanah :
 - a. Nomor : 2162/A/KD/V/DTR/79 tanggal 29 Mei 1979 a.n Markatun, dengan masa berlaku tanggal 9 April 1979 s/d 9 April 1982;
 - b. Nomor : 188.45/2610/402.5.12/91 tanggal 25 Mei 1991 a.n Hari Suprijanto, dengan masa berlaku tanggal 28 Maret 1991 s/d 28 Maret 1994;
 - c. Nomor : 188.45/1273/402.5.12/1995 tanggal 23 Maret 1995 a.n Hari Suprijanto, dengan masa berlaku tanggal 21 Maret 1995 s/d 21 Maret 1998;
 - d. Nomor : 188.45/1065P/436.4.22/2004 tanggal 28 Mei 2004 a.n Hari Suprijanto, dengan masa berlaku tanggal 27 Mei 2005 s/d 27 Mei 2009;
 - e. Nomor : 188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 3 Juni 2005 a.n Penggugat, dengan masa berlaku tanggal 7 April 2005 s/d 7 April 2010;
 - f. Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010, tanggal 27 April 2010 a.n Penggugat, dengan masa berlaku tanggal 7 April 2010 s/d 7 April 2015;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **21** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015, tanggal 21 Desember 2015 a.n
Penggugat, dengan masa berlaku tanggal 7 April 2015 s/d 7 April 2020.

Bahwa sejak Penggugat memperoleh Izin Pemakaian Tanah dari Tergugat mulai tanggal 3 Juni 2005 sampai dengan saat objek sengketa diterbitkan, Penggugat tidak memanfaatkan tanah di Jl. Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya untuk perumahan sebagaimana tercantum dalam Izin Pemakaian Tanah.

Bahwa dalam penerbitan Izin Pemakaian Tanah tersebut, Penggugat telah membuat kesanggupan mendirikan bangunan rumah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah tanggal 21 Desember 2015 yang dituangkan dalam surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat pada tanggal 19 November 2015, yang isinya :

1. Penggugat berjanji dan sanggup mendirikan bangunan permanen :
 - a. Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan kalender terhitung sejak diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah;
 - b. Sesuai peruntukan tanah yang ada dalam Surat Izin Pemakaian Tanah;
 - c. Sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah, Penggugat tidak memenuhi janji sebagaimana disebutkan pada angka 1, maka :
 - a. Penggugat bersedia dengan sukarela Izin Pemakaian Tanah dicabut;
 - b. Penggugat secara sukarela dan tanpa paksaan menyerahkan kembali pengelolaan tanah yang telah diberikan izin kepada Tergugat dalam keadaan kosong dan tanpa menuntut ganti rugi / biaya sedikitpun;
 - c. Penggugat bersedia dan berjanji akan menyerahkan kembali Izin Pemakaian tanah kepada Tergugat secara sukarela dan tidak akan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **22** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan tuntutan untuk menarik kembali restribusi yang sudah dibayarkan;

- d. Penggugat tidak akan mengajukan tuntutan / gugatan secara Pidana, Perdata maupun TUN, apabila Tergugat mencabut dan/atau mengambil alih tanah tersebut yang diakibatkan ketidakmampuan Penggugat dalam memanfaatkan tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah.

Dengan pernyataan kesanggupan membangun dari Penggugat, berarti Penggugat sudah mengetahui kondisi obyek tanah dimaksud, sehingga Penggugat telah mengingkari pernyataan dimaksud dengan tidak melakukan pembangunan rumah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah tanggal 21 Desember 2015. Bahwa penggugat seharusnya sudah mengetahui apabila Penggugat tidak melaksanakan pernyataan tersebut konsekuensinya adalah pencabutan Izin Pemakaian Tanah.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 Romawi V angka 4 yang menyatakan bahwa Penggugat sebelum mengajukan permohonan Izin Pemakaian Tanah telah melihat Gambar Revisi Rencana Lingkungan, Peruntukan dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang dibuat Pemerintah Kota Surabaya.
5. Bahwa penerbitan Izin Pemakaian Tanah mendasarkan pula pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 4 Tahun 2016 tentang Peta Rincian Rencana Tata Ruang Kota Surabaya. Rencana tata ruang dapat berubah sesuai dengan kebutuhan dan kondisi daerah serta perkembangan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kota Surabaya, di kawasan Jl.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **23** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simohilir Barat akan difungsikan untuk kepentingan umum yaitu pelebaran saluran air.

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 Romawi V angka 6 dan angka 7 yang menyatakan penggugat tidak bisa membangun atau mendirikan bangunan diatas tanah di Jl. Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya, karena tidak ada akses untuk memasukkan material atau bahan-bahan bangunan.

Bahwa dalil Penggugat merupakan alasan yang dibuat-buat dan mengada-ada karena pada obyek tanah di Jl. Simohilir Barat Nomor 3, 5 dan 7 Surabaya yang juga merupakan objek Izin Pemakaian Tanah, terdapat bangunan diatas tanah dimaksud. Sehingga hal tersebut merupakan bukti bahwa pada lokasi tersebut dimungkinkan untuk mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan atau sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan , sehingga tidak ada alasan Penggugat untuk tidak dapat membangun karena tidak ada akses jalan.

6. Bahwa, Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 Angka Romawi V angka 9 pada pokoknya menyatakan : bahwa Penggugat menyatakan objek tanah yang masih kosong dan belum didirikan bangunan bukan merupakan tindakan tidak memanfaatkan tanah dan menelantarkan tanah. Selain itu Penggugat merasa tidak menelantarkan tanah selama 3 tahun, karena Izin Pemakaian Tanah dikeluarkan Tergugat pada tanggal 21 Desember 2015.

Berdasarkan penjelasan pasal 8 huruf b Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016, yang dimaksud dengan menelantarkan tanah yaitu Pemegang Izin Pemakaian Tanah belum mendirikan bangunan yang sesuai dengan peruntukan/penggunaan yang tercantum dalam Izin Pemakaian Tanah, kecuali pemegang IPT belum memanfaatkan tanah karena dalam proses pengajuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, yang permohonan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **24** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuannya telah disampaikan kepada UPTSA paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu IPT berakhir.

Memperhatikan ketentuan tersebut diatas, sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah menelantarkan tanah, karena tidak mendirikan bangunan sesuai dengan peruntukan/penggunaan sebagaimana tercantum dalam Izin Pemakaian Tanah.

Selanjutnya terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat merasa tidak menelantarkan tanah selama 3 tahun, karena Izin Pemakaian Tanah dikeluarkan Tergugat pada tanggal 21 Desember 2015. Hal tersebut tidak benar, karena secara nyata Penggugat telah memperoleh Izin Pemakaian Tanah sejak tanggal 3 Juni 2005 melalui Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0432B/436.4.22/2005, selanjutnya setelah Izin Pemakaian Tanah tersebut berakhir, telah diperpanjang dua kali, terakhir dengan Izin Pemakaian Tanah tanggal 21 Desember 2015.

Penerbitan Izin Pemakaian Tanah tanggal 3 Juni 2005 berpedoman pada Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah. Peraturan Daerah tersebut menyebutkan bahwa :

Pasal 7 ayat (1) huruf c :

Pemegang Izin Pemakaian Tanah berkewajiban untuk memakai tanah sesuai dengan peruntukan sebagaimana tersebut dalam surat Izin Pemakaian Tanah.

Pasal 8 huruf c :

Surat Izin Pemakaian Tanah dapat dicabut apabila tanah dibiarkan kosong dan atau ditelantarkan hingga 3 tahun sejak dikeluarkannya Izin Pemakaian Tanah.

Bahwa ketentuan terkait larangan penelantaran tanah, seharusnya telah diketahui Penggugat sejak diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah tanggal 3

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **25** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2005, jadi apabila Penggugat beralasan bahwa belum mencapai waktu 3 tahun, hal tersebut merupakan alasan yang tidak berdasarkan fakta. Tergugat telah memberikan toleransi waktu yang cukup bagi Penggugat (terhitung sejak mulai Izin Pemakaian Tanah diterbitkan sejak tanggal 3 Juni 2005 sampai dengan sebelum dicabutnya Izin Pemakaian Tanah tanggal 30 April 2018), untuk dapat memanfaatkan tanah sesuai dengan Izin Pemakaian Tanah.

7. Bahwa adalah sangat tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 10 halaman 6 sampai dengan halaman 9 yang menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa adalah bertentangan Asas–asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu asas pelayanan dan asas kecermatan.

- a. Asas Pelayanan

Bahwa tidak jelas apa yang dimaksud dimaksud Penggugat bahwa Tergugat telah melanggar asas Pelayanan. Dalam hal ini Tergugat menerbitkan Izin Pemakaian Tanah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni tunduk pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, khususnya ketentuan Pasal 7 huruf b jo. Pasal 8 ayat (1) huruf b dan Pasal 18 ayat (1).

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan /penggunaan sebagaimana tercantum dalam Izin Pemakaian Tanah, maka Penggugat telah melakukan pelanggaran ketentuan Pasal Pasal 7 huruf b jo. Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Pasal 7 huruf b jo. Pasal 8 ayat (1) huruf b :

Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **26** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IPT dan dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT.

Pasal 18 ayat (1) :

Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 7 huruf b, huruf c dan/atau Pasal 8 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. teguran tertulis;
- b. pencabutan IPT diikuti dengan pengosongan tanah.”

Bahwa Tergugat telah melaksanakan ketentuan dimaksud, sehingga dengan demikian tidak ada aturan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut.

Bahwa Penggugat hanya membuat alasan Pembena dengan mendalilkan Tergugat tidak memperhatikan kewajiban pembuatan jalan, padahal pada lokasi Jl. Simohilir Barat Nomor 3, 5 dan 7 Surabaya sudah terdapat bangunan yang lokasi tersebut berdekatan dengan obyek Jl. Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya

b. Asas Kecermatan

Bahwa tidak jelas apa yang dimaksud Penggugat bahwa Tergugat telah melanggar asas Kecermatan, obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat adalah berdasarkan persyaratan dan peraturan perundangan yang berlaku, dan berdasarkan fakta-fakta yang ada, yaitu sejak diterbitkan Izin Pemakaian Tanah sampai diterbitkan objek sengketa, Penggugat tidak memanfaatkan obyek tanah sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tanah di Jl. Simohilir Barat Nomor 8 Surabaya sebagai Perumahan. Hal tersebut dibuktikan dengan survey lokasi yang telah dilakukan Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat sangat cermat dalam menerbitkan obyek sengketa dimaksud.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **27** dari **68**



8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 9 angka 11 yang intinya menyatakan bahwa tanpa kompromi Tergugat menerbitkan objek sengketa.

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah mendasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Sebelum penerbitan objek sengketa, telah dilakukan beberapa tahapan yaitu mulai tahap diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membangun sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tanggal 19 November 2015, dan adanya surat peringatan I sampai dengan III yang diterbitkan Tergugat, melalui :

- Surat Nomor : 593/1272/436.7.11/2018, Perihal Peringatan, tanggal 20 Pebruari 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 21 Pebruari 2018 ;
- Surat Nomor : 593/1364/436.7.11/2018, Perihal Peringatan II, tanggal 23 Pebruari 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 23 Pebruari 2018;
- Surat Nomor : 593/1610/436.7.11/2018, Perihal Peringatan III, tanggal 5 Maret 2018, melalui Pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 5 Maret 2018.

Bahwa Ketiga Surat dari TERGUGAT tersebut diatas, subtansinya sama yaitu menerangkan bahwa Tergugat akan mencabut Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2017, tanggal 21 Desember 2015 dengan Obyek tanah yang terletak di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

9. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

10. Bahwa, dengan demikian, dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya gugatan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **28** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya 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 EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat telah daluwarsa;
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (legal standing) perkara a quo;
4. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure libel);
5. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan tidak batal Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/2878/436.7.11/2018 tanggal 30 April 2018, Perihal : Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2017 tanggal 21 Desember 2015 dengan Obyek tanah di Jalan Simohilir Barat Nomor Surabaya atas nama LILIANA OENTARYO,S.Kom.;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara sengketa ini;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 29 dari 68



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 September 2018, dan atas Replik Penggugat dimaksud, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 26 September 2018.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi di persidangan, yang telah bermaterai cukup dengan diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.20, dan telah dicocokkan dengan asli atau pembandingnya, bukti tersebut adalah sebagai berikut: -----

1. Bukti P.1 : Fotocopy sesuai dengan asli, Karu tanda penduduk / KTP atas nama Liliana Oentaryo.;
2. Bukti P.2 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/3770P/436.6.18/2015.;
3. Bukti P.3 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan No. 593/1272/436.7.11/2018.;
4. Bukti P.4 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan II No. 593/1364/436.7.11/2018.;
5. Bukti P.5 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan III No. 593/1610/436.7.11/2018.;
6. Bukti P.6 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Keputusan Walikota No. 188.45/2878/436.7.11/2018.;
7. Bukti P.7 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Izin No. 188/4955-94/436.4.6/2004 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.;
8. Bukti P.8 : Fotocopy sesuai dengan asli, Tanda Bukti Pembayaran No. 19948/ST/TBP-P/2015.;
9. Bukti P.9 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 2016.;
10. Bukti P.10 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi & Bangunan Tahun 2016.;
11. Bukti P.11 : Fotocopy sesuai dengan copy, Gambar Denah letak kavling tanah Penggugat.;
12. Bukti P.12 : Fotocopy sesuai dengan copy, Gambar denah letak kavling tanah Penggugat dari Dinas Perencanaan dan Tata Kota Pemerintah Kotamadya Surabaya.;
13. Bukti P.13 : Fotocopy sesuai dengan email, Foto dan Berita tentang Hearing dengan DPRD Surabaya.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **30** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P.14 : Fotocopy sesuai dengan copy, Surat permohonan izin pembuatan jalan di Jl. Simohilir Barat No. 8 dan No. 10.;
15. Bukti P.15 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat balasan dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.;
16. Bukti P.16 : Fotocopy sesuai dengan foto satelit, Gambar denah yang menunjukkan letak kavling penggugat.;
17. Bukti P.17 : Fotocopy sesuai dengan foto satelit, Gambar denah yang menunjukkan letak sungai sesuai dalam sertifikat IPT.;
18. Bukti P.18 : Fotocopy sesuai dengan foto satelit, Gambar denah yang menunjukkan letak kavling penggugat letak sungai yang ada di lokasi secara fakta.;
19. Bukti P.19 : Fotocopy sesuai dengan foto satelit, Gambar denah yang menunjukkan letak kavling penggugat letak sungai yang ada di lokasi secara fakta.;
20. Bukti P.20 : Fotocopy sesuai dengan foto satelit, Gambar denah yang menunjukkan letak kavling penggugat letak sungai yang ada di lokasi secara fakta.;

Menimbang, bahwa selain Penggugat mengajukan bukti tertulis, Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah menerangkan di bawah sumpah, sebagai berikut:-----

1. Saksi PONG AKIE WIYONO yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya:

- Bahwa, saksi tinggal di Sidomulyo sejak tahun 1992 sampai sekarang.;
- Bahwa, saksi pernah menjadi Ketua RT.13 RW.04 Jalan Kupang Jaya dari tahun 1992 s.d 2015.;
- Bahwa, saksi mempunyai tanah di Simo hilir.;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ibu Liliana dan suaminya sejak 4 tahun yang lalu.;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah bu Liliana menghadap ke barat.

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **31** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanah yaitu sebelah barat sungai.;
Sebelah timur bangunan, sebelah utara tanah kosong, sebelah selatan tanah kosong.;
- Bahwa, saksi pernah melihat tanah obyek sengketa 3 kali.;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau ijin tanah obyek sengketa.;
- Bahwa, tidak ada jalan masuk menuju ke obyek sengketa jadi sulit untuk mendirikan bangunan.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang pendataan tanah.;
- Bahwa, saksi juga punya IPT yang dicabut dengan alasan penelantaran.;
- Bahwa, ada surat pernyataan tentang masalah penelantaran tanah.;
- Bahwa, saksi mempunyai rumah di Kupang Jaya.;
- Bahwa, jarak rumah saksi dengan obyek sengketa sekitar 30 meter.;
- Bahwa, saksi membenarkan bukti T.24.;
- Bahwa, jalan di bangun dari hasil swadaya.;
- Bahwa, Apakah Ibu Liliana pernah mendirikan bangunan di IPT dengan pondasi.;
- Bahwa, saksi pernah datang ke tanah obyek sengketa.;
- Bahwa, saksi tidak pernah lihat IPTnya Ibu Liliana dicabut.;
- Bahwa, ketika hujan air sungai meluap tapi tidak banjir.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui bukti T.4, T.25, dan T.26.;
- Bahwa, saksi kenal dengan Pak Supriyadi sebagai Ketua RW.;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Pak Suwardono.;

2. Saksi GIYANTO, S.T yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya :

- Bahwa, saksi bertempat tinggal di Simomulyo Baru No. 75/23 Surabaya.;
- Bahwa, saksi di Simomulyo sebagai Ketua RW.;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah obyek sengketa milik Ibu Liliana.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui IPT milik Ibu Liliana.;
- Bahwa, sepengetahuan saksi batas sebelah barat adalah sungai.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 32 dari 68



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah IPT Ibu Liliana tidak ada jalan masuk ke lokasi.;
- Bahwa, saksi pernah datang ke tanah obyek sengketa waktu pemeriksaan lokasi dulu masih berupa sawah.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas obyek sengketa.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pencabutan obyek sengketa.;
- Bahwa, saksi kenal dengan Pong Akie Wiyono kenal karena RT saya.;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ibu Liliana sejak pemeriksaan lokasi.;
- Bahwa, selama saksi menjabat Ketua RW tidak pernah tidak ada yang meminta bantuan mengurus IMB.;

3. Saksi PARSID GATOT SOEKRESNO yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya :

- Bahwa, saksi mengetahui lokasi obyek sengketa karena sebagai karyawan suami Ibu Liliana.;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Ibu Liliyana ada keinginan untuk membangun tanah IPT tersebut tetapi karena tidak ada jalan untuk masuk ke lokasi tanah tersebut.;
- Bahwa, saksi mengetahui bukti P.14 dan P.15.;
- Bahwa, saksi sebagai karyawan perusahaan Ibu Liliana sejak tahun 2007.;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat surat pencabutan IPT milik Ibu Liliana.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanah milik Ibu Liliana.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui surat peringatan dari Pemerintah Kota.;
- Bahwa, jarak rumah saksi dengan tanah obyek sengketa sangat jauh.;
- Bahwa, saksi terakhir meliha tanah obyek sengketa waktu pemeriksaan lokasi.;
- Bahwa, pada tahun 2013 saksi kelokasi obyek sengketa masuk melalui pinggir sungai.;
- Bahwa, ketika hujan lebar airnya meluber.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **33** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi di persidangan, yang telah bermaterai cukup dengan diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T.28 dan telah dicocokkan dengan asli atau pembandingnya, bukti tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bukti T.1 : Fotocopy sesuai dengan copy, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.;;
2. Bukti T.2 : Fotocopy sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Pengelolaan HPL / 01 Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya.;
3. Bukti T.3 : Fotocopy sesuai dengan asli, Izin Pemakaian Tanah di Jl. Somohilir Barat No. 8 Nomor : 188345/0432B/436.4.22/2005, tanggal 3 Juni 2005.;
4. Bukti T.4 : Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Notaris Nomor : 695, tanggal 28 April 2005, Perihal Pernyataan Peralihan Izin Pemakaian Tanah berlokasi di Jl. Simohilir Barat No. 8, Surabaya antara Hari Suprijanto dan Liliana Oentaryo.;
5. Bukti T.5 : Fotocopy sesuai dengan asli, Izin Pemakaian Tanah di Jl. Simohilir No. 8 Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010, tanggal 27 April 2010.;
6. Bukti T.6 : Fotocopy sesuai dengan asli, Izin Pemakaian Tanah di Jl. Simohilir Barat No. 8 Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015, berlaku 7 April 2015 hingga 7 April 2020.;
7. Bukti T.7 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Pernyataan Kesanggupan Mendirikan Bangunan Permanen Ber-IMB, tanggal 19 November 2015.;
8. Bukti T.8 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan I Ke-1 (satu) Nomor : 593/1272/436.7.11/2018 Perihal Peringatan Pertama, tanggal 20 Februari 2018.;
9. Bukti T.9 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan II Ke-2 (dua) Nomor : 593/1364/436.7.11/2018 Perihal : Peringatan kedua, tanggal 23 Februari 2018.;;
10. Bukti T.10 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Peringatan II Ke-3 (tiga)

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **34** dari **68**

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

Nomor : 593/1610/436.7.11/2018 Perihal : Peringatan kedua,
tanggal 3 Maret 2018.;

11. Bukti T.11 : Fotocopy sesuai dengan asli, Keputusan Walikota Surabaya

Nomor : 188.45/2878/436.7.11/2015, tanggal 20 April 2018

tentang Pencabutan Izin Pemakaian Tanah Nomor :

188.45/3770P/436.6.18/2017, tanggal 21 Desember 2015

dengan obyek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya

atas nama Liliana Oentaryo.;

12. Bukti T.12 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Permohonan Balik Nama /

Pembaharuan izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dengan

lokasi obyek tanah di Jl. Simohilir Barat No. 8 (alamat

sebelumnya di Jl, Somohilir Kav. 106) tanggal 6 Juli 2004.;

13. Bukti T.13 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Permohonan Perpanjangan

Izin Pemakaian Tanah, tanggal 5 April 2010, dengan lokasi

obyek tanah di Jl. Simohilir Barat No. 8 (alamat sebelumnya

Jl. Simomulyo Kav.106).;

14. Bukti T.14 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Permohonan Perpanjangan

Izin Pemakaian Tanah, tanggal 10 April 2010, dengan lokasi

obyek tanah di Jl. Simohilir Barat No. 8 (alamat sebelumnya

Jl. Simomulyo Kav.106).;

15. Bukti T.15 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Penggugat, Perihal

keberatan terhadap Surat Tergugat, tanggal 16 Maret 2018.;

16. Bukti T.16 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Tergugat Nomor :

593/2797/436.7.11/2018, Perihal Jawaban atas Surat

jeberatan Penggugat, tanggal 26 April 2018.;

17. Bukti T.17 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Lurah Simomulyo Baru

kepada Camat Sukomanunggal, nomor

100/64/436.9.27.6/2018 tanggal 7 Mei 2018 perihal

Pengawasa Aset Pemerintah Kota Surabaya.;

18. Bukti T.18 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Izin Kepala Dinas

Bangunan Nomor : 188/4955-94/436.4.6/2004 tentang Izin

Mendirikan Bangunan, tanggal 29 Oktober 2004.;

19. Bukti T.19 : Fotocopy sesuai dengan asli, Keputusan Kepala Dinas

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **35** dari **68**

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

Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya
dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor :
188.4/16348/436.7.5/2018 tentang Pencabutan Surat Izin
Kepala Dinas Bangunan Kota Surabaya Nomor : 188/4955-

20. Bukti T.20 : 94/436.4.6/2004 tentang Izin Mendirikan Bangunan, .;
Fotocopy sesuai dengan asli, Tanda Terima Dinas Perumahan
Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata
Ruang Kota Surabaya terkait Bukti T-19, tanggal 20
September 2018, dengan tembusan ditujukan kepada
Penggugat, Camat Sukomanunggal, Lurah Simomulyo Baru,
Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya, Kepala
Dinas Bangunan dan Tanah.;
21. Bukti T.21 : Fotocopy sesuai dengan copy, Surat Lurah Simomulyo Baru
Nomor : 593/184/436.9.27.6/2017, tanggal 25 November
2017, Perihal : Ulasan Pembuatan Mini Bozem.;
22. Bukti T.22 : Fotocopy sesuai dengan copy, Surat Warga RW.IV Nomor :
15/436.11.28.IV/2018, Jl. Simohilir Utara Raya Blok 6A
Kelurahan Simomulyo Baru, Kecamatan Sukomanunggal,
tanggal 10 Agustus 2018, Perihal : Ulasan Pelebaran Kali
Simo dan Pelebaran Bozem.;
23. Bukti T.23 : Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Badan Perencanaan
Pembangunan Kota Surabaya Nomor : 591:093/436.8.1/2019,
Perihal Perencanaan Pemanfaatan Aset Pemerintah Kota
Surabaya di Jalan Simo Hilir Barat.;
24. Bukti T.24 : Fotocopy sesuai dengan print out, Peta Letak Lokasi (Persil)
Izin Pemakaian Tanah di Kelurahan Simomulyo Baru,
Kecamatan Sukomanunggal.
25. Bukti T.25 : Fotocopy sesuai dengan asli, , Surat Permohonan Warga IV
Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Kota
Surabaya Nomor : 614/001/436.7.28.5/2005, tanggal 22
Januari 2005, Perihal Permohonan Peninggian Jembatan.;
26. Bukti T.26 : Fotocopy sesuai dengan copy, Surat Permohonan Warga IV

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **36** dari **68**

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

Kelurahan Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya Nomor : 614/04/436.7.28.5/2005, tanggal 24

Januari 2005, Perihal Permohonan Perbaikan Tanggul dan

Pengerukan sungai untuk mengurangi banjir di musim hujan.;

27. Bukti T.27 : Foto sesuai dengan printout, keadaan Wilayah di Desa Simo

Hilir saat musim hujan, tanggal 24 November 2016.;

28. Bukti T.28 : Fotocopy sesuai dengan copy, Surat Warga IV Kelurahan

Simomulyo, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya,

Nomor : 600/08/436.7.28.5/2006, tanggal 1 Maret 2006,

Perihal Permohonan Peninggian Plengsengan Sungai.;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, Tergugat juga

menghadirkan 4 (empat) orang saksi dan 1 (satu) orang saksi ahli yang telah

menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

1. Saksi **SUMARGONO, S.H** yang menerangkan dibawah sumpah, pada

pokoknya :

- Bahwa, saksi tinggal di Sidomulyo sejak tahun 1979.;
- Bahwa, pada tahun 2010 sampai dengan sekarang saksi menjabat sebagai Ketua RW di Sidomulyo.;
- Bahwa, saksi pernah menjadi Ketua RT.3 Sidomulyo.;
- Bahwa, saksi mengetahui obyek sengketa dan IPT Ibu Liliyana masuk wilayah RW saksi.;
- Bahwa, letak obyek sengketa di RT.13 ditepi sungai sebelah barat di depan jalan Simohilir.;
- Bahwa, rumah yang ditempati saksi saat ini suratnya sebagai Hak Milik.;
- Bahwa, kurtur tanah yang saksi tempati berbentuk mangkok.;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang dicabut surat ijo.;
- Bahwa, surat yag dicabut kurtur tanahnya seperti mangkok, ya kebetulan tanah itu berada di atas.;
- Bahwa, pada tahun 2017 saksi mengajukan permohonan untuk dibuatkan Bozem/Penampungan air.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **37** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, surat permohonan dibawa oleh Kecamatan yang diketahui oleh RT, RW, Kelurahan, tetapi baru permohonan ke-2 Pemerintah Kota baru menanggapi.;
- Bahwa, saksi mengetahui bukti T.24.;
- Bahwa, jarak antara obyek sengketa dari sungai sangat mepet.;
- Bahwa, disekitar obyek sengketa ada jalan yang membangun warga.;
- Bahwa, setelah ada busem banjir sudah berkurang \pm 20 cm, kalau dulu 4 jam sekarang lebih cepat.;
- Bahwa, saksi mengetahui bukti T.25 dan T.26 surat yang di tanda tangani Kepala Desa dan Camat.;
- Bahwa, saksi ikut menandatangani bukti T.21 dan T.22.;
- Bahwa, maksud saksi mengirim surat untuk mencari solusi mengurangi banjir.;
- Bahwa, di lokasi obyek sengketa ketika hujan ada sedikit genangan air tidak sampai banjir.;
- Bahwa, pemegang IPT tidak tinggal di situ.;
- Bahwa, saksi berkomunikasi dengan pemegang IPT hanya melalui PBB saja.;

2. Saksi Drs. R. SOEPRIJADI yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya :

- Bahwa, saksi mengetahui obyek sengketa karena pernah menjadi Ketua RW sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2010.;
- Bahwa, saksi sekarang tinggal di perumahan.;
- Bahwa, rumah saksi dengan obyek sengketa berjarak \pm 200m.;
- Bahwa, setelah dikerjakan oleh Pemerintah Kota banjir sudah berkurang 18 cm karena sungai sudah tembus ke Banyu Urip.;
- Bahwa, bukti P.25, P.26, P.27 saksi ikut tanda tangan beserta Kepala Desa dan Camat.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **38** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dengan adanya Bozem banjir sudah berkurang.;
- Bahwa, usulan kepada Pemerintah Kota sudah direncanakan oleh warga.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pemilik obyek sengketa karena banyak tanah yang kosong.;
- Bahwa, usulan ke Walikota RT.13 juga di undang.;
- Bahwa, pada bulan Pebruari 2018 bussem dipasang.;
- Bahwa, saksi dulu pernah bekerja di Pemerintah Kota tetapi sekarang sudah pensiun.;
- Bahwa, saksi bekerja di Kelurahan dulu sering di undang di Bapeko.;
- Bahwa, usulan-usulan ke Pemerintah Kota juga ada Pemilik IPT tetapi kami sudah memberitahu Ketua RT tetapi Ketua RT tidak pernah ada.;
- Bahwa, IPT yang dicabut oleh Pemerintah Kota masuk ke RT.13.;
- Bahwa, surat-surat yang dikirim ke Pemerintah Kota sudah di kirim ke RT.;
- Bahwa, sungai di bagian barat mendapat perawatan dari Pemerintah Kota secara individual.;

3. Saksi **ADI GUNITA, S.T** yang menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya:

- Bahwa, saksi tidak tahu tentang IPT atas nama Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahui lokasi obyek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak tahu lokasi HPL keseluruhan atau perbidang;
- Bahwa, tidak mengetahui lokasi bidang Penggugat.;
- Bahwa, saluran air yang rencana dibuat yaitu saluran Kupang jaya yang melewati daerah Simohilir barat yang akan bermuara di Simojaya Banyuurip Sukomanunggal yang rencananya pelebaran saluran itu 8 m.;
- Bahwa, sekarang kondisinya variatif karena sudah mengalami pendangkalan sendimentasi akibatnya dilokasi tersebut langganan banjir, lebarnya sekarang ada yang 4, 5, 6 meter rencananya diperlebar 8 m dan kanan kirinya untuk inspeksi sungainya 6 m totalnya kurang lebih 20 m

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **39** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pelaksanaannya sudah lama, kalau kajian – kajian mulai Tahun 2014 sampai sekarang.;
- Bahwa, saksi tahu ada Bozem/Penampungan air disekitar lokasi.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui perencanaan awal pembuatan Bozem.;
- Bahwa, pada perencanaan pembuatan pelebaran sungai tidak ada yang keberatan tetapi tidak tahu apa ada yang keberatan atau tidak.;
- Bahwa, sosialisasi khusus perencanaanya di musrembang biasanya teman – teman akan melakukan sosialisasi;
- Bahwa, saksi mengetahui maksud dari bukti T.15 surat itu untuk pengembangan di area Simohilir, jadi terlepas dari jalur sungai ini kita mengembangkan pembangunan Setra PKL, Lapangan olah raga, Taman bermain, Play ground;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui IPT tidak ada jalan.;
- Bahwa, saksi bisa menjelaskan data-data perencanaan usulan dari RW.4 karena ada kewenangan saksi untuk membaca dan mempelajari data tersebut sebagai kewajiban dan kewenangan saya juga mengenai pengembangan di daerah tersebut.;
- Bahwa, saksi tidak ikut rapat terkait usulan dari warga, saksi masuk bulan Agustus 2018 tetapi secara historis sudah mendasari usulan warga itu, dari berkas yang terkumpul dari 2014 sampai sekarang.;
- Bahwa, sesuai Perda No. 12 Tahun 2014 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah, isi Perda itu mengenai Kawasan permukiman.;
- Bahwa, perencanaan untuk mengatasi banjir di kawasan Perumnas ada di Dinas PU, saksi hanya kerangka perencanaan.;
- Bahwa, dalam pembuatan perencanaan dasarnya permohonan warga di tuangkan dalam perencanaan Kawasan pemukiman terbentuk dalam Tata Ruang Wilayah.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **40** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ir. **ACHMAD EKA MARDIJANTO**, S.Sos pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa terkait dengan tanah IPT jalan Simohilir Barat No. 8 lokasinya merupakan HPL Pemkot Surabaya No 01 Tahun 1999, di atasnya terbit tanah IPT sejak Tahun 1984 atas nama Citra Indah Hani dan terakhir atas nama Marisca Mukti Widjojo sejak 1997 sampai 15 April 2002 terakhir dipegang Ibu Marisca Mukti Widjojo sejak Tahun 2012 – 2017, terkait dengan lokasi masih berupa tanah kosong sehingga sesuai Perda No 3 Tahun 2016 bahwa pemegang IPT pasal 7 menyebutkan pemegang IPT wajib mempergunakan ijin tersebut membangun sesuai dengan ketentuan peruntukan yang ada pada IPT, faktanya sampai terakhir dicek oleh teman – teman dilapangan lokasinya masih berupa tanah kosong sehingga pada tanggal 30 April 2018 dilakukan proses pencabutan IPT setelah sebelumnya kita beri surat peringatan 3 kali mulai 20 Februari 2018, 23 Februari 2018 sampai 5 Maret 2018 dan terakhir dilakukan pencabutan tanggal 30 April 2018, dari buku IPT tersebut sebetulnya sudah habis sejak Tahun 2017, dari sejak 03 Agustus 2012 ;
- Bahwa IPT adalah ijin yang diberikan kepada masyarakat bukan ijin yang ditawarkan sehingga masyarakat yang ingin memanfaatkan tanah Pemkot Surabaya itu mengajukan permohonan untuk memanfaatkan lahan kepada Pemkot Surabaya dan membayar Retribusi selama tanah tersebut belum digunakan Pemkot Surabaya atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum;-
- Bahwa pada intinya pencabutan itu dasarnya 1. Adanya penelantaran 2. Pemerintah Kota Surabaya akan memanfaatkan untuk kepentingan umum, jadi dari SK Pencabutan tersebut ada 2 materi penyebab yang pertama penelantaran yang kedua akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum yaitu pelebaran sungai atau normalisasi saluran ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **41** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama mengajukan permohonan baru atau perpanjangan syarat – syarat yang dipenuhi yang jelas mengisi permohonan IPT, ada formulirnya dan membayar retribusi, untuk dilokasi ini sudah dilakukan perpanjangan terakhir dan sudah habis Tahun 2017 ;
- Bahwa tidak ada pihak pemohon yang komplek baik dengan surat keberatan atau lokasi yang dimaksud jalan akses tidak ada atau lokasi belum bisa dilalui kendaraan, tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa selama masa peringatan itu Penggugat tidak mengajukan perpanjangan IPT ;
- Bahwa dari 5 Tahun itu tidak ada pembangunan ;
- Bahwa Penggugat pada saat balik nama tidak membuat surat pernyataan akan membangun lokasi tersebut ;
- Bahwa sejak IPT itu diberikan 3 Tahun tidak membangun, sejak Tahun 2012 sampai 2017 atas nama Marisca Mukti Widjojo faktanya ijin tersebut sejak diterbitkannya ijin hingga 3 Tahun hitungan saya Tahun 2015 sudah 3 Tahun faktanya dilapangan IPTnya pun sudah habis Tahun 2017 ;
- Bahwa saksi melihat hasil survey yang dilakukan teman – teman pada Tahun 2018 kemarin yang terbaru tanggal 16 Juli 2018 lokasinya masih berupa tanah kosong dan pada waktu pemeriksaan setempat saksi tidak melihat ada upaya membangun ;
- Bahwa selama Tahun 2012 – 2017 saudara Marisca Mukti Widjojo Retribusi terbayar sejak pertama 2012 dan terakhir Tahun 2012 dan IPT Tahunan itu bayarnya pertahun, setiap Tahun sekali registrasi ;
- Bahwa kami membaca data base dia membayar + denda mulai Tahun 2010 sampai 2012 setelah itu kami tidak melihat data lagi dan ini data terbaru kami ;
- Bahwa setahu saksi sudah melalui kajian – kajian, kita sudah mengirimkan peringatan 3 kali, AAUPB sudah kita laksanakan dan yang bersangkutan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **42** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan keberatan atas adanya peringatan dari kami dan sudah kita jawab akhirnya kita lakukan pencabutan ;

- Bahwa secara awal sudah ada rencana peruntukannya jalan kalau mau membangun ya silahkan membuat jalan yang sudah ditentukan Pemkot ;---
- Bahwa gambar situasi mengacu pada surat keterangan rencana tata kota yang dikeluarkan Dinas Cipta Karya dari perencanaan SKRK ini untuk jalan kemudian batas yang terbangun adalah gambar yang diarsir sisanya depan itu untuk jalan sehingga menurut gambar ini memang ada rencana untuk jalan tapi tidak urgen untuk segera dibangun, karena untuk membangun kan menggunakan dana APBD, menurut Pemkot mungkin jalan ini belum prioritas untuk dibangun kalau masyarakat mau membangun ya swadaya ;--
- Bahwa kalau masuk APBD berarti pemerintah yang membangun ;
- Bahwa dilokasi tersebut secara keseluruhan HPL No. 01 tersebut belum ada intervensi Pemkot Surabaya faktanya masyarakat yang membangun disitu swadaya sendiri sampai ada jalan paving itu masyarakat sendiri yang membangun untuk mempermudah ke lokasi ke tanah yang diterbitkan IPT nya ;
- Bahwa terkait dengan IPT, ini kan sungai alam batasnya mengikuti aliran sungai tersebut kalau dari gambar GS memang gambarnya lurus tapi faktanya di sungai kan mengikuti batas alam yang perencanaan itu pelebarannya teman – teman PU yang akan menjelaskannya setelah ada pelebarannya ;
- Bahwa kalau warga membangun didepanya ada daerah terbangun melewati sungai jadi walaupun sungai berkelok tapi ada spase sehingga itu yang digunakan untuk jalan ;
- Bahwa terkait dengan menelantarkan tanah itu kita lihat dari filosofinya adalah ijin yang diberikan kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah, faktanya dilapangan pemegang IPT pemanfaatan belum ada bangunannya,

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **43** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asumsi pendapat kami penelantaran tersebut artinya pemegang IPT belum memanfaatkan tanah sesuai dengan komitmen kesepakatan atau ketentuan di IPT sehingga asumsi kami itulah Penelantaran, dari diterbitkannya ijin sampai dicabut tidak ada aktifitas ;

- Bahwa antara PBB dan IPT, kalau PBB dia membayar pajak atas tanah yang dimanfaatkan, sertipikatpun orang juga membayar PBB, kalau retribusi IPT membayar sewa tanah asset Pemkot, terkait pembayaran PBB dan retribusi adalah kewajiban pemegang IPT, perencanaan pada Perda No. 3 Tahun 2016 itu tetap dilaksanakan sesuai dengan peruntukan pada saat yang bersangkutan mengajukan sewa sesuai peruntukannya ternyata asumsi penelantaran kita tidak melihat pajaknya tetapi fisiknya di lapangan tidak ada upaya untuk membangun ;
- Bahwa sebelum berkesimpulan itu sudah datang ke lokasi ada Tim yang mengecek dilapangan ;
- Bahwa ada pembayaran yang berbeda PBB dan IPT, PBB setiap Tahun dikenakan sedangkan IPT itu pertahun ;
- Bahwa tanah IPT ini dasarnya tanah HPL No. 01 ;
- Bahwa rencananya Pemkot untuk tanah IPT ini dibuat normalisasi saluran karena daerah itu cekung diatasnya jalan Sukomanunggal lokasi ngesong itu sehingga harus ada pelebaran sungai dan Bosem, yang Bosem sudah yang pelebaran sungai belum ;
- Bahwa kalau sekarang di sungai lebarnya 6 meter, rencananya ada jalan inspeksi maupun lokasi tanah kosong untuk pembuangan sampah /sedimen;
- Bahwa sosialisasi itu karena surat itu dimohonkan oleh warga RT/RW anggapan kami RT/RW adalah interpelasi dari warga ;
- Bahwa Pemkot secara resmi tidak pernah mengumpulkan RT/RW ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **44** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dr.EMANUEL SUJATMOKO, S.H.,M.S Ahli memberikan pendapatnya sesuai dengan pengalaman atau pengetahuan dibawah sumpah sesuai dengan Ilmu dan Pengetahuannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - Bahwa, kompetensi ahli di bidang Hukum Administrasi secara umum termasuk perijinan pemerintahan daerah, berkaitan dengan barang – barang milik negara juga bagian dari kajian Hukum Administrasi;
 - Bahwa, kekayaan negara itu ada yang bergerak dan ada yang tidak bergerak, yang bergerak berupa tanah, tanah – tanah milik negara atau milik daerah yang tidak dimanfaatkan pemerintah itu dapat dimanfaatkan oleh pihak ke 3. IPT (Ijin Pemakaian Tanah) merupakan ijin tindakan sepihak bukan tindakan dua pihak karena ijin ini lahir dari KTUN dan KTUN merupakan tindakan sepihak bukan tindakan dua pihak;
 - Bahwa, Pasal 33 UUD 1945 itu kan bumi air dan kekayaan alam dikuasai negara kemudian Paasal 33 ini diterjemahkan UU No. 5 Tahun 1960, Hak menguasai ini negara mengatur hubungan subyek hukum dengan Bumi air dan kekayaan alam, namanya ijin bahwa tanah itu bagian dari kekayaan daerah karena tanah ini tidak dimanfaatkan atau belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah, maka masyarakat dapat memanfaatkan karena tanah ini milik Pemerintah Daerah maka setiap orang yang memanfaatkan barang milik daerah maka harus memiliki ijin harus ada hubungan hukum dengan pemilik.;
 - Bahwa, tentang ijin merupakan tindakan hukum sepihak jadi ijin selalu lahir dari permohonan, tidak mungkin ijin ini lahir dari perbuatan tanpa permohonan dari si penerima ijin dikabulkan tidak, tetapi ada kriterianya, kriterianya ya kembali ke asas legalitas ke Peraturan Perundang – undangan, AAUPB itu ukurannya dari situ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 45 dari 68



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Syarat hukum administrasi ditujukan kepada masyarakat, karakter dari hukum Publik, hukum Publik kan ditujukan kepada masyarakat, hukum administrasi ditujukan kepada masyarakat, yang namanya hak dan kewajiban itu hak dan kewajiban kepada pemegang ijin disitu ada kewajiban ada larangan yang harus dipatuhi oleh pemegang ijin;
- Bahwa, pemegang IPT tidak memenuhi kewajiban itu bisa dikenakan sanksi, kalau mempunyai kewajiban, tidak melaksanakan maka akan dikenakan sanksi tentunya dalam dikenakan sanksi juga memperhatikan norma dan memperhatikan AAUPB yang baik.;
- Bahwa, sanksi administrasi sanksinya administrasi yang diterapkan oleh Pemerintah.;
- Bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Undang – Undang No. 2 Tahun 2012 itu harus mengajukan penetapan lokasi dulu kalau itu kan tanah milik masyarakat,
- Bahwa, kalau seseorang mengajukan permohonan itu ya harus tahu lokasinya dan tahu risikonya, seseorang mengajukan permohonan bagaimana mengajukan permohonan kalau tidak tahu lokasinya karena permohonan ini letaknya ditengah, dipinggir berbatasan dengan apa - apa harus sudah tahu;
- Bahwa, IPT termasuk tindakan sepihak, ketika ijin sebelum dicabut masih diperlukan adanya peringatan – peringatan kembali lagi ke kecermatan, asas kepatutan tentunya selalu ada peringatan secara kepatutan;
- Bahwa, tidak ada akses jalan tentunya sudah tahu kita kembali lagi pada kontek perdata, kalau perdata itu berfungsi sosial kalau membeli tanah dibelakang maka yang depan wajib memberi jalan disini juga disediakan itu soal lebar atau sempit itu soal lain tapi harus ada akses untuk lewat.;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **46** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ijin itu berakhir tidak ada tindaklanjutnya dari si pemegang ijin maka kalau berakhir itu tidak diperpanjang maka tidak mempunyai hak lagi, hak untuk digunakan lagi akan jadi penegasan bahwa ijin berakhir;
- Bahwa, pemberian saksi kepada IPT bisa saja dicabut itu karena sanksi atau diperlukan oleh Pemerintah tapi baik mengenakan sanksi atau mencabut ini tetap mendasarkan pada asas legalitas ini yaitu pada peraturan perundang – undangan maupun AAUPB.;
- Bahwa, saksi dicabut karena penelantaran tidak memanfaatkan tanah sebagaimana tercantum di dalam ijin, ijin ini untuk apa begitu kan apa untuk permukiman atau pergudangan atau untuk yang lain tidak memanfaatkan.;
- Bahwa, Perda No. 3 Tahun 2016 atau undang – undang yang mengatur IPT kewenangan sisa tadi ada 3 rezim peraturan dari barang milik daerah tadi, hukum pertanahan kemudian ada ijin dan ijin ini tidak ada di peraturan – peraturan yang lebih tinggi maka hanya pada Perda ini saja.;
- Bahwa, Ahli tidak berpendapat karena masuk dalam hukum pertanahan agraria dan saya tidak punya kompetensi untuk menjawab dalam Peraturan Pemerintah, disini lain dalam hal menguasai ini disebutkan dalam Pasal 2 ayat 4 UUPA mengenai pelaksanaan dan menguasai tanah negara itu ada lima cakupan;
- Bahwa, asas *contrarius actus* bahwa suatu keputusan itu dapat diubah, dapat dicabut dapat ditiadakan oleh pejabat yang membuat atau pejabat yang lebih tinggi secara hirarkhi itu asas *contrarius actus*, kalau prinsip legalitas kewenangan, prosedur dan substansial itu keabsahan sebuah tindakan jadi tindakan pejabat itu harus memenuhi kewenangan dia berwenang tidak maka cacat itu kan ada cacat kewenangan, ada cacat substansi, ada cacat prosedur.;
- Bahwa, sumber hukum dalam melakukan suatu tindakan di dalam hukum administrasi sumber hukum itu bisa vertical bisa horizontal ini sumber

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 47 dari 68



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum formilnya ada disitu maka memang keputusan itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang mulai UUD 1945 sampai yang bawah begitu juga yang horizontal walaupun sejajar ada peraturan perundang – undangan harus diperhatikan dalam membuat suatu keputusan;

- Bahwa, IPT ini kewenangan daerah, apa hak IPTnya hilang apa seperti itu kalau pertanyaannya seperti itu ya kembali lagi ke asas, barang yang dijual tidak menghilangkan hubungan sewa menyewa, menjadi tanah negara bagaimana negara mengelola tanah, jangankan IPT, hak milik saja bisa dicabut untuk kepentingan umum;
- Bahwa, pada kepentingan pada Pasal 53 ayat 1 Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 itu adalah kepentingan langsung orang yang punya kepentingan langsung akibat ada keputusan itu.;
- Bahwa, tidak bisa disamakan dengan kontraktual satu sama lain menjanjikan tetapi ini kan sepihak, sepihak itu tidak diperjanjikan tapi satu sama lain sama – sama mematuhi peraturan soal jangka waktu tadi ada ritel sendiri karena IPT ini ada yang 2 Tahun, ada yang 5 Tahun dan ada yang 20 Tahun, 5 Tahun itu pengenaan retribusianya tiap tahun kalau yang 20 Tahun bayarnya sekaligus retribusinya ini ada ketentuan – ketentuan seperti itu, kalau saya dikejar kesana ini saya tidak tahu ini menyangkut politik hukum ;
- Bahwa, IPT yang sudah dicabut kemungkinan kecil hidup lagi karena sudah dicabut apalagi pencabutan ini karena sanksi, karena kepentingan Pemerintah itu tadi kecuali ada Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan persidangan lokasi atau pemeriksaan setempat di lokasi tanah objek sengketa pada tanggal 26 Oktober 2018 yang pada intinya para pihak menunjuk tanah lokasi objek sengketa yang sama. ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **48** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada persidangan pada tanggal 20 Desember 2018.;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang belum termuat dalam putusan ini, Pengadilan menunjuk kepada Berita Acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat, tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan selanjutnya mohon putusan;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam bagian tentang duduknya sengketa tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek sengketa dan diajukan Gugatan di Pengadilan serta dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah **Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/2878/436.7.11/2018 tanggal 30 April 2018 tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama LILIANA OENTARYO, S.KOM (bukti P.6 yang sama dengan bukti T.11) – yang untuk selanjutnya didalam putusan ini disebut dengan objek sengketa ;**

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 September 2018 dimana didalam Jawabannya tersebut pihak Tergugat telah memuat adanya Eksepsi/tangkisan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. **Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa**, oleh karena IPT Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 akan dicabut oleh Tergugat melalui surat Tergugat sebagai berikut : 1. **Surat Peringatan tertanggal 20 Pebruari 2018** melalui pos yang dikirim kepada Penggugat

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **49** dari **68**



tertanggal **21 Februari 2018**, 2. **Surat Peringatan II** tanggal **23 Februari 2018** melalui pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 23 Februari 2018, dan 3. **Surat Peringatan III** tanggal 05 Maret 2018 melalui pos yang dikirim kepada Penggugat tertanggal 05 Maret 2018. Sehingga berdasarkan fakta dan data yang ada seharusnya Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 Februari 2018 ;

2. **Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum (*Legal Standing*)**

Perkara A Quo, oleh karena IPT telah dicabut sejak tanggal 30 April 2018 sehingga secara hukum sejak tanggal 30 April 2018 tersebut Penggugat tidak mempunyai hak untuk menguasai/menempati tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya tersebut. Dengan demikian Penggugat sudah tidak mempunyai kepentingan hukum/ *legal standing* dalam mengajukan gugatan perkara a quo ;

3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)**, oleh karena

Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana saja yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tersebut terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketa didalam perkara ini, yakni sebagai berikut :

Ad.1. **Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa**

Menimbang, bahwa untuk menilai gugatan Penggugat kadaluarsa atau tidak haruslah diuji dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang isinya “ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* ”;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berlaku atau ditujukan / dimaksudkan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **50** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi orang atau pihak yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan yang bersangkutan (obyek sengketa). Sedangkan bagi orang atau pihak yang tidak dituju / dimaksudkan secara langsung oleh Surat Keputusan obyek sengketa (bagi pihak ketiga), maka ketentuan tentang Tenggang Waktu mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (vide Perkara kasus Jalan Sabang Nomor 1/1994/PK) dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, yang menyebutkan pada pokoknya bagi pihak atau orang yang tidak dituju secara langsung (bagi pihak ketiga), maka tenggang waktu (90) sembilan puluh hari ditentukan/dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh surat keputusan obyek sengketa tersebut atau sejak kapan pihak ketiga mengetahui surat keputusan obyek sengketa a quo secara resmi menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dalil Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa setelah memperoleh informasi dan penjelasan baik melalui Peringatan (bukti T-8), Peringatan II (bukti T-9) dan Peringatan III (bukti T.10) atau setidaknya pada tanggal 21 Pebruari 2018 yaitu tanggal pengiriman melalui pos terhadap Peringatan tertanggal 21 Pebruari 2018, maka jika dibaca pada bagian akhir Peringatan-Peringatan tersebut kesemuanya hanya menjelaskan bahwa terhadap IPT Nomor 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM** akan dicabut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan tindakan dari Tergugat berupa diterbitkannya objek sengketa (bukti P.6 yang sama dengan bukti T.11) baru diterbitkan pada tanggal 30 April 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti P.6 yang sama dengan bukti T.11 yang tidak lain adalah objek sengketa perkara a quo, baru diterbitkan Tergugat tanggal 30 April 2018 dan baru diterima Penggugat pada tanggal 01 Juni 2018. Sedangkan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **51** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat didaftar di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada tanggal 23 Juli 2018, sehingga dengan diterimanya objek sengketa tersebut pada tanggal 01 Juni 2018 dihubungkan dengan saat Penggugat mendaftarkan gugatannya di PTUN Surabaya pada tanggal 23 Juli 2018, maka masih memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima ;

Ad.2. **Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum (Legal Standing)**

Perkara A Quo

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM.** Dengan masa berlaku izin tanggal 07 April 2015 s/d tanggal 07 April 2020 (5 Tahun), dan izin ini merupakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010 (lihat alasan Gugatan point 1 dan 2) ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat pada tanggal 30 April 2018 telah menerbitkan objek sengketa tentang Pencabutan Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM.**, dengan alasan bahwa Penggugat selaku pemegang IPT tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT (bagian MENIMBANG huruf b objek sengketa (bukti P.6 yang sama dengan bukti T.11) ;

Menimbang, bahwa terdapat 5 (lima) unsur yang menjadikan suatu keputusan itu dapat dikategorikan sebagai suatu Keputusan TUN (*beschikking*),

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **52** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantaranya adalah **bersifat konkret** artinya tidak abstrak tetapi berwujud dan dapat ditentukan, **bersifat individual** artinya tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju, **bersifat final** artinya sudah definitif sehingga yang masih memerlukan persetujuan dari atasan belum dapat dikatakan final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Menimbang, bahwa mencermati unsur yang menjadikan suatu keputusan itu dapat dikategorikan sebagai suatu Keputusan TUN (*beschikking*) tersebut diatas dan dihubungkan juga dengan objek sengketa perkara a quo, maka terlihat bahwa objek sengketa tersebut ditujukan kepada **LILIANA OENTARYO, S.KOM/Penggugat** yang mengakibatkan IPT dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM/Penggugat** dinyatakan dicabut oleh Tergugat yang berakibat hukum **LILIANA OENTARYO, S.KOM/Penggugat** tidak bisa lagi memanfaatkan tanah tersebut sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa dengan demikian Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dan Eksepsi tentang Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum (*Legal Standing*) Perkara A Quo menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima ;

Ad.3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa didalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya pada Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam suatu surat gugatan adalah : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Menimbang, bahwa alasan yang dapat digunakan Penggugat tersebut ternyata sudah termuat di dalam surat gugatan Penggugat, dimana dalam

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **53** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa dengan tidak diwujudkannya fasilitas umum berupa jalan umum sampai sekarang oleh Tergugat maka Penggugat tidak bisa membangun atau mendirikan bangunan diatas tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya karena tidak ada akses jalan untuk memasukkan bahan bangunan menuju lokasi tanah, sehingga akhirnya IPT dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM**/Penggugat dinyatakan dicabut oleh Tergugat sehingga tindakan tersebut telah melanggar dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) tidak berdasar hukum maka oleh karenanya terhadap Eksepsi tersebut haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat harusnya dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya tentang pokok sengketa sebagaimana pertimbangan dibawah ini ;

DALAM POKOK SENKETA :

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada tanggal 23 Juli 2018 dan telah diperbaiki pada tanggal 28 Agustus 2018, Penggugat telah mendalilkan yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM**. Dengan masa berlaku izin tanggal 07 April 2015 s/d tanggal 07 April 2020 (5 Tahun), dan izin ini merupakan perpanjangan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **54** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010 ;

- Bahwa sebelum Penggugat mengajukan permohonan Surat Izin Pemakaian Tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya tersebut, telah melihat Gambar Revisi Rencana Lingkungan, Peruntukan dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang dibuat Pemkot Surabaya ;
- Bahwa gambar perencanaan Tata Kota Surabaya tersebut sudah sangat jelas berbentuk kavling-kavling tanah dan fasilitas umum yang berupa jalan umum dan saluran air (sungai) namun faktanya Tergugat tidak mewujudkan fasilitas jalan umum/jalan Simohilir Barat tersebut sampai sekarang. Dan dengan tidak diwujudkannya fasilitas umum tersebut sampai sekarang, maka Penggugat tidak bisa membangun atau mendirikan bangunan diatas tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya karena tidak ada akses untuk memasukkan material/bahan bangunan untuk menuju objek tanah tersebut ;
- Bahwa karena tidak bisa membangun tersebut kemudian Penggugat dianggap tidak memanfaatkan dan menelantarkan tanah sehingga Izin Pemakaian Tanah/IPT di Jalan Simohilir Barat No.8 tersebut atas nama Penggugat dicabut oleh Tergugat dengan diterbitkannya keputusan objek sengketa ;
- Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan keputusan objek sengketa tersebut telah melanggar ketentuan dari Pasal 8 Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 jo. Perda Nomor 13 Tahun 2010 jo. Perda 2 Tahun 2013 tentang Ketentuan-ketentuan yang wajib ditaati oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah, dan juga bertentangan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kecermatan, dan Asas Pelayanan ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantahnya sebagaimana dalil bantahan yang termuat didalam Jawaban

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **55** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat – **Dalam Pokok Perkara**, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan keputusan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 September 2018 yang pada pokoknya menolak dengan tegas dalil Tergugat dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara yang diajukan dalam Jawaban Tergugat ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 26 September 2018 yang didalamnya pada pokoknya memuat bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas semua dalil Gugatan dan Replik Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti suratnya yang telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya serta telah pula dicocokkan dengan asli atau pbandingnya kemudian bukti-bukti surat tersebut diberi tanda P.1 sampai dengan bukti P.20. Dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangannya dibawah sumpah dipersidangan yaitu saksi **GIYANTO, ST**, saksi **FONG AKIE WIYONO** dan saksi **PARSID GATOT SOEKRESNO** ;

Menimbang, bahwa adapun Tergugat mendukung dalil-dalil Jawaban/bantahannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya serta telah pula dicocokkan dengan asli atau pbandingnya selanjutnya bukti-bukti surat tersebut diberi tanda T.1 sampai dengan bukti T.28. Dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangannya dibawah sumpah dipersidangan yaitu saksi **SUMARGONO**, saksi **Drs. R. SOEPRIJADI** dan saksi **ADI GUNITA**. Serta telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli yang memberikan pendapat, soal-soal yang dikemukakan menurut pengetahuan dengan sebaik-baiknya dipersidangan, yaitu **Dr. EMANUEL SUJATMOKO, SH, MS** ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **56** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati berkas perkara sengketa in litis, maka didapatkan fakta hukum yang tidak terbantahkan diantaranya :

- Bahwa sebelum Penggugat, yang diberikan IPT di Jalan Simohilir Barat No. 8 adalah **HARI SUPRIJANTO** dengan IPT Nomor : 188.45/1273/402.5.12/1995 tanggal 27-03-1995 dengan masa berlaku 5 Tahun yang kemudian diperpanjang dengan IPT Nomor : 188.45/1065P/436.4.22/2004 tanggal 28 Mei 2004 atas nama **HARI SUPRIYANTO** ;
- Bahwa kemudian IPT tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat/ **LILIANA OENTARYO** (IPT Nomor :188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 03 Juni2005 – masa berlaku 5 Tahun) berdasarkan Akta Pengoperan Hak dari Notaris SOEPRAYITNO, SH Nomor 10 tanggal 23-06-2004 antara **HARI SUPRIYANTO** kepada **LILIANA OENTARYO** ;
- Bahwa selanjutnya IPT Nomor :188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 03 Juni 2005 oleh Penggugat/ **LILIANA OENTARYO** diperpanjang dengan IPT Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010 (masa berlaku 5 Tahun) ;
- Bahwa kemudian IPT Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010 (masa berlaku 5 Tahun) kembali diperpanjang yaitu dengan IPT Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM.** ;
- Bahwa benar kemudian Tergugat telah menerbitkan objek sengketa, oleh karena Penggugat selaku pemegang Izin Pemakaian Tanah/IPT tidak memanfaatkan tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah/IPT sebagaimana peruntukannya dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah, sehingga dianggap melanggar Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **57** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, yang pada intinya menyatakan pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukannya dan/atau penggunaan dan dilarang menelantarkan tanah sehingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum tersebut diatas, maka permasalahan hukum/issue hukum guna mendapatkan benang merah yang perlu dipecahkan adalah “ **apakah tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa tersebut dapat dibenarkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga asas-asas umum pemerintahan yang baik ?** “ ;

Menimbang, bahwa setelah menemukan permasalahan hukum/issue hukum dalam perkara a quo, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menguji tindakan dari Tergugat/Walikota Surabaya yang menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa, apakah telah sesuai dengan kewenangan, prosedur dan substansi/materi sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dimana ke tiga segi tersebut **dapat dinilai secara alternatif maupun secara kumulatif;**

Pengujian dari Segi Kewenangan.

Menimbang, bahwa cara perolehan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 11 UU 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dapat melalui jalan *atribusi, delegasi, dan/atau mandat*. **Kewenangan atribusi** berarti kewenangan Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang diperoleh secara langsung dari peraturan perundang-undangan, sedangkan **kewenangan delegasi** berarti kewenangan Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang diperoleh dari pendelegasian Badan atau Pejabat administrasi pemerintahan yang lain. Dalam hal ini diperlukan peraturan/keputusan pendelegasian wewenang dari pemberi delegasi kepada penerima delegasi, karena tanggung jawab yuridis akan

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **58** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralih kepada penerima delegasi. Adapun **mandat** bukan merupakan peralihan kewenangan melainkan/akan tetapi pelaksanaan kewenangan oleh jajaran administrasi pemerintahan atas nama pejabat definitif manakala pejabat definitif tersebut berhalangan. Pada umumnya setelah nama si penerima mandat atau biasa disebut **mandataris** biasanya ada atas nama (An.), untuk beliau (u.b) dan lain sebagainya ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 12 UU 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa “ *Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata* ” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan menyebutkan : “ *Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh a. Masa atau tenggang waktu, b Wilayah atau daerah berlakunya wewenang, c. Cakupan bidang atau materi wewenangnya* “ ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 7 Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, menyebutkan bahwa “ *Izin Pemakaian Tanah, yang selanjutnya disingkat IPT adalah **izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk** untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960* “ ;

Menimbang, bahwa sedangkan ketentuan Pasal 1 angka 3, angka 4 dan angka 5 Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, menyebutkan bahwa :

3. *Walikota adalah Walikota Surabaya ;*

4. *Dinas adalah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;*

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **59** dari **68**

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

5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan objek sengketa (bukti P.6 yang sama dengan bukti T.11), dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah tersebut diatas, maka Pejabat yang berwenang untuk menerbitkan sebuah IPT adalah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya atas nama Walikota Surabaya oleh karena prosedur pelimpahan wewenangnya adalah dalam hubungan rutin antara atasan dan bawahan sehingga tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada Walikota Surabaya , dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Walikota Surabaya setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkannya itu ;

Pengujian dari Segi Subtansi/Materi

Menimbang, bahwa dengan tidak bermaksud untuk mengulang apa yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemegang sah Surat Izin Pemakaian Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya atas nama **LILIANA OENTARYO, S.KOM.** Dengan masa berlaku izin tanggal 07 April 2015 s/d tanggal 07 April 2020 (5 Tahun), dan izin ini merupakan perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 24-04-2010. Kemudian Tergugat telah menerbitkan objek sengketa, oleh karena Penggugat selaku pemegang Izin Pemakaian Tanah/IPT tidak memanfaatkan tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah/IPT sebagaimana peruntukannya dan/atau penggunaan serta menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT, dan hal itu oleh Tergugat dianggap melanggar Pasal 7 huruf b dan Pasal 8 ayat (1) huruf b Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman 60 dari 68



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut diatas timbul persoalan/permasalahan yang perlu dijawab lebih lanjut adalah “ **Apakah benar Penggugat sebagai pemegang IPT dianggap telah menelantarkan tanah yang telah diterbitkan IPT hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT** “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2 yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 01/Kelurahan Simomulyo Gambar Situasi tanggal 07-02-1996 Nomor 1200/1996 luas 101.820 M2 diterbitkan tanggal 11 November 1999 atas nama pemegang hak **PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA**, membuktikan bahwa objek IPT di Jalan Simohilir Barat No.8 adalah merupakan asset dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari mana Penggugat mendapatkan lizn Pemakaian Tanah/IPT maka dapat dilihat beberapa bukti diantaranya :

- Surat Izin Pemakaian Tanah/IPT Nomor : 188.45/1065P/436.4.22/2004 tanggal 28 Mei 2004 atas nama **HARI SUPRIYANTO** yang merupakan perpanjangan dari IPT Nomor : 188.45/1273/402.5.12/1995 tanggal 27-03-1995, letak tanah Lama : Jl. Simomulyo Kav. 106 Sby, Baru : Jl. Somohilir Barat 8 Sby - kemudian terbit Surat Izin Kepala Dinas Bangunan Nomor : 188/4955-94/436.4.6/2004 tentang Izin Mendirikan Bangunan an. **HARI SUPRIYANTO** tanggal 29 Oktober 2004 (bukti P.7 yang sama dengan bukti T.18). Selanjutnya IPT tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat/ **LILIANA OENTARYO** (IPT Nomor :188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 03 Juni2005 – masa berlaku 5 Tahun) berdasarkan Akta Pengoperan Hak dari Notaris **SOEPRAYITNO, SH** Nomor 10 tanggal 23-06-2004 antara **HARI SUPRIYANTO** kepada **LILIANA OENTARYO** (bukti T.3) ;
- Surat Izin Pemakaian Tanah/IPT Nomor : 188.45/997P/436.6.18/2010 tanggal 27 April 2010 atas nama **LILIANA OENTARYO**/Penggugat berlaku 07 April 2010 sampai dengan 07 April 2015 (bukti T.5) ;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **61** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Izin Pemakaian Tanah/IPT Nomor : 188.45/3770P/436.6.18/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama **LILIANA OENTARYO**/Penggugat berlaku 07 April 2015 sampai dengan 07 April 2020 (bukti T.6 yang sama dengan bukti P.1) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan bukti-bukti surat diantaranya yaitu :

- Terkait balik nama IPT dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya dari **HARI SUPRIYANTO** kepada **LILIANA OENTARYO**/Penggugat:

- Permohonan Balik Nama/Pembaharuan Ijin Pemakaian Tanah Kota Surabaya tertanggal 06-07-2014 (bukti T.12) ;

- Akta Notaris Nomor : 695 tanggal 28 April 2005, Perihal Pernyataan Peralihan IPT berlokasi di di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya dari **HARI SUPRIYANTO** kepada **LILIANA OENTARYO**/Penggugat (bukti T.4) –

intinya : “ *Penggugat akan segera mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak IPT tersebut diterbitkan. Apabila dengan jangka waktu tersebut tidak segera mendirikan bangunan, maka Penggugat bersedia IPT nya dicabut oleh Tergugat* “ ;

- Terkait perpanjangan IPT **LILIANA OENTARYO**/Penggugat :

- Permohonan Perpanjangan Pembaharuan IPT Kota Surabaya 2 Tahun, 5 Tahun & 20 Tahun tertanggal 05 April 2010 (bukti T.13) ;

- Permohonan Perpanjangan Pembaharuan IPT Kota Surabaya 2 Tahun, 5 Tahun & 20 Tahun tertanggal 10 April 2015 (bukti T.14) ;

Menimbang, bahwa menurut keterangan semua saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi **FONG AKIE WIYONO**, saksi **GATOT SUTRISNO** dan saksi **GIANTO** menerangkan dibawah sumpah bahwa lokasi IPT atas nama Penggugat terletak di pinggir sungai dan hingga saat ini masih kosong belum ada bangunan apapun diatasnya. Dan hal tersebut sesuai dengan fakta yang didapatkan Majelis

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **62** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim pada saat dilakukannya Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah objek sengketa pada tanggal 26 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa memperhatikan kembali bukti surat diantaranya :

- Surat dari Badan Perencanaan Pembangunan yang ditujukan kepada Ibu Walikota Surabaya melalui Sekda, Perihal Perencanaan Pemanfaatan Aset Pemerintah Kota Surabaya di Jl. Simohilir Barat tertanggal 08 Januari 2018 (bukti T. 23) ;
- Surat dari Ketua RW IV Kel. Simomulyo Kec. Sukumanunggal Kota Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Dinas Bina Marga dan Utilitas Kota Surabaya, Perihal Permohonan Peninggian Jembatan tertanggal 22 Januari 2005 (bukti T.25) ;
- Surat dari Ketua RW IV Kel. Simomulyo Kec. Sukumanunggal Kota Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pengendalian dan Penanggulangan Banjir Kota Surabaya, Perihal Permohonan Perbaikan Tanggul dan Pengerukan Sungai Untuk Mengurangi Banjir di Musim Hujan tertanggal 24 Januari 2005 (bukti T.26) ;
- Surat dari Ketua RW IV Kel. Simomulyo Kec. Sukumanunggal Kota Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Camat Sukumanunggal, Perihal Permohonan Peninggian Plengsengan Sungai tertanggal 01 Maret 2006 (bukti T.28) ;
- Foto keadaan di wilayah Simohilir setiap musim hujan Tahun 2015 (bukti T.27) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **SOEMARGONO, SH** yang merupakan Ketua RW IV Kel. Simomulyo Kec. Sukumanunggal (yang sekarang) menerangkan bahwa lokasi tanah IPT yang dicabut terletak di RT 13 RW. IV disebelah barat sungai yang masih masuk wilayah RW IV. Bahwa kontur tanah di RW IV seperti mangkok, dimana lokasi tanah IPT lebih tinggi 1, 5 meter dari daerah Perumnas sehingga jika musin hujan daerah Perumnas akan terkena

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **63** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dampak banjir. Dan juga mengatasinya maka sungai di dekat lokasi tanah IPT perlu dikeruk dan diperlebar dan disebelah timur dibangun bozem guna menampung air. Hal tersebut juga sesuai dengan keterangan saksi **ADI GUNITA** (Kasubdit Tranportasi Sumber Daya Air Dan Utilitas Kota Surabaya) yang juga menerangkan bahwa guna mengatasi banjir di daerah Simohilir perlu normalisasi pelebaran sungai ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 7 huruf b Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah menentukan “ Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT “ ;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih di Perda yang sama pada Pasal 8 ayat (1) huruf b menentukan “ Pemegang IPT dilarang menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya IPT “ sedangkan Pasal 8 ayat (2) huruf a menentukan “ Penelantaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku terhadap IPT dengan kondisi persil telah diterbitkan IMB “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah menelantarkan tanah hingga 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya IPT yang apabila dilihat penelantaran tanah yang telah diterbitkan IPT dengan objek tanah di Jalan Simohilir Barat No. 8 Surabaya oleh Penggugat telah dilakukan sejak tahun 2005 yaitu sejak diterbitkannya IPT Nomor : 188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 03 Juni 2005 yang merupakan balik nama IPT Nomor : 188.45/1065P/436.4.22/2004 tanggal 28 Mei 2004 sampai dengan terbitnya objek sengketa tanggal 30 April 2017 ;

Menimbang, bahwa lantas bagaimana dengan IMB yang telah diterbitkan di tahun 2004 tersebut. Terhadap hal itu dapat dijelaskan bahwa Izin Mendirikan Bangunan/IMB adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah Kabupaten/Kota) dan wajib dimiliki/diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan,

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **64** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menambah/mengurangi luas ataupun menerovasi suatu bangunan. Kehadiran IMB pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan IMB juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Dan juga jika dibaca pada bagian KETENTUAN IMB DAN KEWAJIBAN PEMEGANG IMB angka 10 maka IMB dapat dibatalkan atau dicabut apabila :

- a. **Setelah 6 bulan sejak tanggal ditetapkan surat keputusan IMB pelaksanaan pembangunan belum juga dimulai ;**
- b. Dalam waktu 6 bulan berturut-turut pelaksanaan pembangunan terhenti sebagian atau seluruhnya sehingga bangunan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya ;
- c. Dikemudian hari ternyata keterangan atau lampiran persyaratan permohonan IMB yang diajukan palsu atau dipalsukan baik sebagian atau seluruhnya ;
- d. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tidak sesuai dengan IMB serta ketentuan lain yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melanggar peraturan perundang-undangan khususnya Perda Kota Surabaya Nomor 3 tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dengan demikian gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membangun oleh karena kesulitan untuk akses masuknya material bangunan ke lokasi tanah oebjek IPT, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat menjadi alasan hukum yang dapat dibenarkan oleh karena pada saat IPT tersebut dibalik nama menjadi atas nama

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **65** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/ **LILIANA OENTARYO** (IPT Nomor :188.45/0432B/436.4.22/2005 tanggal 03 Juni2005 – masa berlaku 5 Tahun) dan kemudian mengajukan permohonan perpanjangan IPT kepada Tergugat, Penggugat sudah mengetahui kondisi fisik bidang tanah yang dimohonkan IPT oleh Penggugat tersebut;

Menimbang,oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jjs. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, kepada Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jjs. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka terhadap alat-alat bukti dalam perkara ini telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim, namun hanya alat bukti yang relevan saja yang dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam pembuatan putusan ini, sedangkan alat bukti lain yang tidak dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan tetap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Perda Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait ;

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima ;

II. DALAM POKOK SENGKETA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **66** dari **68**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.801.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Satu Ribu Rupiah) ;;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada dari **SELASA** tanggal **08 Januari 2019** oleh Kami **HUSEIN AMIN EFFENDI , SH** selaku Hakim Ketua Majelis, **LIZA VALIANTY, S.H.,M.H** dan **LUSINDA PANJAITAN, S.H.,M.H** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **15 Januari 2019** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan didampingi oleh **H. NAFRUL HUDI, S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Ttd

LIZA VALIANTY, SH., MH.

Ttd

LUSINDA PANJAITAN, SH., MH.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

HUSEIN AMIN EFFENDI, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

H. NAFRUL HUDI, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran gugatan	: Rp . 30.000,-
- Biaya Kepaniteraan	: Rp. 260.000,-
- Biaya Pemeriksaan Lokasi	: Rp. 2.500.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
- Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp 2.801.000,-

(Dua juta delapan ratus seribu rupiah)

Perkara Nomor 109/G/2018/PTUN.SBY, halaman **67** dari **68**

