



PUTUSAN

Nomor 133 PK/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. KEPALA DINAS CIPTA KARYA DAN TATA RUANG

PEMERINTAH KOTA SURABAYA, tempat kedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. IRA TURSILOWATI, S.H., M.H., jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
2. R.M. BAGOES HANINDYO RETNO, S.H., jabatan Staf Sekretariat pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya;
3. IGNATIUS HOTLAN H., S.H., jabatan Kepala Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
4. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
5. VIVID YUNI TRININGSIH, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
6. DJOENEDIE DODIEK S., S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
7. MUHAMMAD, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
8. AHRUL FAHZIAR, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
9. BAGUS TIRTA PRAWIRA, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;



10. RERRY SETIANINGTIYASWATI, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
11. MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
12. R. ASEP SANNA SUMANILAGA, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
13. RATIH PUSPITORINI, S.H., M.Kn., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/9683/436.6.2/2015, tanggal 10 Juli 2015;

II. KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA, PEMERINTAH KOTA SURABAYA, tempat kedudukan di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 6 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. IRA TURSILOWATI, S.H., M.H., jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
2. IGNATIUS HOTLAN H., S.H., jabatan Kepala Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
3. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H., Jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
4. DJOENEDIE DODIEK S., S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
5. MUHAMMAD, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
6. AHRUL FAHZIAR, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. BAGUS TIRTA PRAWIRA, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
8. MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
9. RERRY SETIANINGTIYASWATI, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;. ASEP SANNA SUMANILAGA, S.H., jabatan Staf Sub Bagian Bantuan Hukum Pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
10. AGNIS JUISTITYAS, S.H., jabatan Staf Bidang Penyidikan dan Penindakan pada Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/5654/436.8/2015, tanggal 07 Agustus 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pembanding-I/ Tergugat II, Pembanding-II/Tergugat III;

melawan:

PT. DARMO GREEN LAND, beralamat di Jalan Darmo Green Garden Blok E-11 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh ONG HELEN WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur PT. Darmo Green Land, beralamat di Perumahan Darmo Green Garden Blok E-11, Jalan Patimura, Surabaya, selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. Dr. BUDI KUSUMANING ATIK, S.H., M.H.;
2. SULISTYOWATI, S.H.;
3. MALVIN REYNALDI, S.H.;
4. RISKY YOURINA, S.H.;

Kesemuanya para Advokat, beralamat di Jalan Raya Margorejo 12 D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 September 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding/ Penggugat;

dan:

Halaman 3 dari 41 halaman. Putusan Nomor 133 PK/TUN/2015



WALIKOTA SURABAYA, tempat kedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Terbanding/Tergugat I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu sebagai Pembanding-I/Tergugat II dan Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu sebagai Pembanding-II/Tergugat III telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 23/B/2015/PT.TUN.SBY, tanggal 05 Maret 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Turut Terbanding/Tergugat I, dengan posita gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi Objek Gugatan dalam Perkara ini adalah:

1. Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, Pemerintah Kota Surabaya Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan;
2. Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja, Pemerintah Kota Surabaya, Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya surat gugatan Penggugat tanggal 9 Mei 2014 hanya menggugat Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan, yang diterima Penggugat pada tanggal 07 Mei 2014, namun demikian, oleh karena Tergugat II tidak menghormati kesepakatan yang disepakati oleh Kuasa Tergugat II sendiri, Penggugat maupun Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 85/G/2014/PTUN. Surabaya, dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 20 Mei 2014, maupun Pemeriksaan Setempat tanggal 22 Mei 2014, yang pada pokoknya menyepakati untuk mempertahankan "status quo" dan tidak mengambil tindakan hukum dalam bentuk apapun, maka Penggugat memandang perlu untuk memperbarui gugatan tanggal 9 Mei 2014 dengan menambah Objek Gugatan dalam perkara ini yaitu Surat Tergugat III, Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan, yang diterima pada tanggal 22 Mei 2014 dan dengan demikian gugatan ini



diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan menurut cara-cara yang telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka patut dan pantas gugatan ini dapat diterima, untuk selanjutnya dipertimbangkan dan diberikan suatu putusan;

2. Bahwa objek gugatan dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III, namun Tergugat II dan Tergugat III selaku Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah melaksanakan kewenangan yang dilimpahkan dari Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;
3. Bahwa Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Penggugat merupakan tindak lanjut dan merupakan satu kesatuan dengan surat-surat Tergugat I sebelumnya yaitu:
 - 1) Surat Tergugat II Nomor 648/2556/436.6.2/2014, tanggal 14 April 2014, Perihal: Peringatan I;
 - 2) Surat Tergugat II Nomor 648/2752/436.6.2/2014, tanggal 22 April 2014, Perihal: Peringatan II;
 - 3) Surat Tergugat II Nomor 648/2935/436.6.2/2014, tanggal 28 April 2014, Perihal: Peringatan III;

yang substansinya sama dan pada pokoknya menyatakan; “..... setelah dilakukan pengamatan di lapangan ternyata pagar di Perumahan Darmo Green Garden Surabaya masih tetap berdiri di fasilitas umum (jalan), sehingga hal ini merupakan pelanggaran terhadap Pasal 11 ayat (2) Peraturan daerah No 7 tahun 2009 Tentang Bangunan” dan selanjutnya dijelaskan pula “Berdasarkan hal tersebut di atas, diminta kepada saudara untuk membongkar sendiri pagar dan mengembalikannya sebagai fungsi jalan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat ini. Apabila saudara belum melakukan pembongkaran maka Pemerintah Kota Surabaya akan mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”;

4. Bahwa Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-



Undang Nomor 51 Tahun 2009, dan telah menimbulkan kerugian dan/atau menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karena bila mengacu pada ketentuan Pasal 72 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, pembongkaran bangunan merupakan salah satu bentuk sanksi administratif, maka dengan terbitnya Surat Tergugat II *a quo* terhadap Penggugat, sesungguhnya Penggugat telah dikenakan sanksi administratif. Dengan demikian Surat Tergugat II bersifat final atau menimbulkan akibat hukum karena tidak lagi tersedia upaya administrasi terhadapnya;

5. Bahwa Penggugat adalah badan hukum Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Surabaya, berdasarkan Akta Nomor 11 tanggal 5 Oktober 2001 dihadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro Notaris di Surabaya, pendirian mana sudah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 23 November 2001 Nomor C-14094 HT.01.01.TH.2001 serta susunan kepengurusan perseroan terakhir adalah sebagaimana Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Darmo Green Land Nomor 74 tanggal 24 Mei 2012 dihadapan Anita Lucia Kendarto, Notaris di Surabaya;
6. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2012 Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya (Bappeko) mengundang Penggugat untuk hadir pada hari Kamis, 6 September 2012 dalam acara Rapat Koordinasi Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Darmo Green Garden, yang yang dihadiri oleh: Penggugat, Bappeko, Tergugat, Dinas Pengelolaan Bangunan & Tanah, Dinas Kebersihan dan Pertamanan, Bagian Perlengkapan, Bagian Hukum, Kelurahan Sonokwijen, dan menghasilkan kesimpulan di antaranya adalah sebagai berikut:
 - Perumahan Darmo Green Garden dengan pengembang PT. Darmo Green Land dikembangkan tahun 2001 berada di Kelurahan Sonokwijen Kecamatan Sukomanunggal dengan luas + 4 Ha;
 - Menurut pengembang, saat ini pembangunan Perumahan Darmo Green Garden baru mencapai 25%;
 - Pihak pengembang agar berkoordinasi dengan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang untuk memproses BAST administrasi;
 - Proses penyerahan fisik prasarana, saran dan utilitas PSU perumahan akan dilanjutkan setelah persyaratan teknis dan administrasi terpenuhi sesuai peraturan dan ketentuan yang ada;



7. Bahwa Kesimpulan Rapat Koordinasi tanggal 27 Agustus 2012 di Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya (Bappeko) tersebut sesungguhnya sesuai dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah, dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b menjelaskan bahwa syarat penyerahan fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas(PSU) diserahkan Perusahaan/Pengembang setelah pembangunan mencapai 75% (tujuh puluh lima persen) dan paling banyak 90 % (sembilan puluh persen) dari rencana pembangunan kawasan padahal sampai saat ini pembangunan perumahan Darmo Green Garden masih mencapai \pm 25% (dua puluh lima persen);
8. Bahwa dalam pertemuan antara Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2014 dan 27 Maret 2014 di Kantor Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat bahwa pagar perumahan Darmo Green Garden yang dipermasalahkan oleh Tergugat berdiri di atas tanah yang bersertipikat hak guna bangunan, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 tanggal 14 Mei 2003, berdasarkan Surat Ukur Nomor 430/Sukomanunggal/2003 tanggal 1 Mei 2003 a/n. PT. Darmo Green Land, dan belum pernah ada jalan di lokasi tersebut, oleh karenanya pula jika Tergugat II ingin membuat jalan umum di atas tanah tersebut maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Tergugat II harus terlebih dahulu;
 - 1) Menunggu dilakukannya penyerahan fasilitas umum dari Penggugat kepada Tergugat, yaitu setelah pembangunan mencapai 75% (tujuh puluh lima persen) dan paling banyak 90 % (sembilan puluh persen) dari rencana pembangunan kawasan;
 - 2) Melakukan pembebasan tanah seluas 725 m² milik Penggugat, dengan terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada Penggugat, hal mana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang diantaranya menyatakan;
Pasal 1 angka 3
"Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah". (Penggugat/PT. Darmo Green Land);
Pasal 1 angka 5



"Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang". (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 tanggal 14 Mei 2003, berdasarkan Surat Ukur Nomor 430/Sukomanunggal/2003 tanggal 1 Mei 2003, a/n. PT. Darmo Green Land;

Pasal 3

"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak";

Pasal 5

"Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap";

Pasal 10 huruf b

"Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a.;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan jalur kereta api, stasiun kereta api, ...;
- c.";

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas jelaslah bahwa jika Tergugat II hendak memakai tanah Penggugat sebagai jalan umum maka Tergugat II harus membebaskan tanah seluas 725 m² sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 tanggal 14 Mei 2003, berdasarkan Surat Ukur Nomor 430/Sukomanunggal/2003 tanggal 1 Mei 2003 milik Penggugat, dan Tergugat II harus terlebih dahulu memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;

9. Bahwa sesungguhnya substansi surat-surat yang diterbitkan Tergugat II, yaitu;
 - Surat Tergugat II Nomor 648/2556/436.6.2/2014, tanggal 14 April 2014, Perihal: Peringatan I;
 - Surat Tergugat II Nomor 648/2752/436.6.2/2014, tanggal 22 April 2014, Perihal: Peringatan II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Tergugat II Nomor 648/2935/436.6.2/2014, tanggal 28 April 2014, Perihal: Peringatan III; dan -
- Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan;

memiliki substansi permasalahan yang sama dengan surat Tergugat II sebelumnya yang juga pernah diterbitkan bagi Penggugat pada tahun 2012, yaitu surat Nomor 648/4530/436.6.2/2012, tanggal 28 Oktober 2012, Perihal: Peringatan I, yang pada pokoknya menyatakan; “..... setelah dilakukan pengamatan di lapangan ternyata pagar di Perumahan Darmo Green Garden Surabaya masih tetap berdiri di atas fasilitas umum (jalan), sehingga hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Pasal 11 ayat (2) Peraturan daerah No 7 tahun 2009 Tentang Bangunan “. Tindak lanjut dari Surat Tergugat II tersebut bahkan akhirnya berujung pada sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan telah menghasilkan Putusan Nomor 12/G/2013/PTUN.SBY yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

10. Bahwa dalam 2 (dua) kali pertemuan dengan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya yaitu pada tanggal 21 Maret 2014 dan 27 Maret 2014, Penggugat melalui perwakilan/kuasanya telah menyampaikan bahwa atas permasalahan bangunan pagar di Perumahan Darmo Green Garden, sudah pernah diterbitkan peringatan yang sama dan bahkan telah dipersengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah menghasilkan putusan berkekuatan hukum tetap, namun informasi tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat II. Dengan demikian tindakan Tergugat II yang menerbitkan surat Keputusan Tata Usaha Negara atas permasalahan yang sama (pagar perumahan di Perumahan Darmo Green Garden) dengan pasal/aturan yang sama (Pasal 11 ayat 2 Perda Nomor 7 Tahun 2009), sesungguhnya merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan bertentangan dengan;

- 1) Surat Edaran Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 115/M.PAN/IV/2003 tanggal 9 April 2003 yang ditujukan di antaranya kepada Bupati/Walikota seluruh Indonesia yaitu agar para Pejabat Tata Usaha Negara mentaati putusan atau penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- 2) Petunjuk pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Td.TUN/1993 tanggal 14 Oktober 1993 yang melarang Pejabat Tata

Disclaimer



Usaha Negara menerbitkan surat Keputusan Tata Usaha Negara yang baru mengenai hal yang sama;

- 3) Asas kepastian hukum dan asas profesionalitas yang merupakan bagian dari asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; hal mana telah pula Penggugat sampaikan kepada Tergugat I melalui Surat Penggugat tanggal 2 Mei 2004, Perihal: Permohonan Perlindungan Hukum dan Tanggapan Surat Peringatan I, II dan II Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya;
11. Bahwa terkait dengan substansi surat Tergugat II yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini sebenarnya terdapat cacat fakta, dimana dalam suratnya, Tergugat II menyebutkan "*setelah dilakukan pengamatan di lapangan ternyata pagar di Perumahan Darmo Green Garden Surabaya masih tetap berdiri di fasilitas umum (jalan)*" dan selanjutnya disebutkan pula "*Berdasarkan hal tersebut di atas, diminta kepada saudara untuk membongkar sendiri pagar dan mengembalikannya sebagai fungsi jalan.....*". Dengan rumusan kalimat yang demikian, haruslah diartikan bahwa menurut Tergugat II di area yang dipermasalahkan tersebut sebelumnya sudah ada jalan (fasilitas umum) dan jalan tersebut sudah berfungsi selayaknya jalan pada umumnya. Namun pada kenyataannya pada area tersebut belum pernah ada jalan dan karenanya pula tidak pernah ada jalan yang berfungsi di area tersebut; Sehingga berdasarkan fakta tersebut di atas bagaimana mungkin Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan fungsi jalan padahal belum pernah ada jalan yang berfungsi di area tersebut? Dengan menerbitkan surat yang mengandung cacat fakta tersebut maka Tergugat II telah kurang cermat dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dan telah melanggar asas profesionalitas;
12. Bahwa patut diduga dalam penerbitan Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, Tergugat II telah bertindak secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karena;
 - I. Bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan-perundang-undangan yang bersifat material/substansial



- 1) Bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman;

Surat Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat mengganggu fungsi fasilitas umum (jalan) tanpa memperhatikan ketentuan yang mengatur kewenangan Tergugat terkait dengan pengelolaan fasilitas umum/PSU yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman;

Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 tahun 2010, BAB V tentang Wewenang sebagaimana dikutip dibawah ini, diatur:

Pasal 12

- a. Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- b. Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah daerah;

Pasal 13

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi;
 - a. mengatur perencanaan prasarana, sarana dan utilitas;
 - b. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - d. mengawasi prasarana, sarana dan utilitas;
- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan oleh Kepala Daerah;
- (3) Kepala Daerah dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya;

Bahwa berdasarkan peraturan tersebut jelaslah bahwa Tergugat I (Pemerintah Kota Surabaya) dan Tergugat II belum berwenang



untuk melakukan pengelolaan atas fasilitas umum (jalan) yang berada di Perumahan Darmo Green Garden karena belum dilakukannya penyerahan PSU dari Penggugat selaku pengembang kepada Pemerintah Kota Surabaya;

- 2) Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Tanah kavling seluas 725 m² sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 tanggal 14 Mei 2003, berdasarkan Surat Ukur Nomor 430/Sukomanunggal/2003 tanggal 1 Mei 2003 atas nama PT. Darmo Green Land, walaupun belum dilakukan pembebasan dan diberikan ganti rugi sudah akan dijadikan jalan umum, tentunya hal ini merupakan pelanggaran terhadap Pasal 3 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- II. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha yang tidak berwenang Tergugat II tidak berwenang untuk memberikan sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan, melainkan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja, hal mana diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, sebagaimana dikutip berikut ini;

Pasal 2

"Setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) Peraturan Daerah dan/atau peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah, dikenakan sanksi administrasi antara lain:

a. *Peringatan tertulis*

b.

c.

l. *pembongkaran bangunan;"*

Pasal 15 ayat (1)

"Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang berwenang memberikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i dan huruf k";

Pasal 15 ayat (2)



"Kepala Satuan Polisi Pamong Praja berwenang memberikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf j dan huruf l";

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas jelaslah bahwa Tergugat II tidak berwenang memberikan sanksi administratif pembongkaran bangunan;

- III. Bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan-perundang-undangan yang bersifat prosedur/formal;

Bahwa setelah mengeluarkan Surat Peringatan III, seharusnya sebagaimana lazimnya, Tergugat II menindaklanjuti Surat Peringatan III tersebut dengan menerbitkan surat permintaan bantuan penertiban bangunan kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja, hal mana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) & (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, yang menyatakan:

Pasal 15 ayat (2)

"Kepala Satuan Polisi Pamong Praja berwenang memberikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf j dan huruf l";

Pasal 15 ayat (3)

"Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan setelah mendapatkan pemberitahuan mengenai pelanggaran Peraturan Daerah dan/atau peraturan pelaksanaannya dari Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang";

Berdasarkan hal tersebut di atas nyatalah bahwa Tergugat I melanggar prosedur formal yang berlaku dengan menjatuhkan sendiri sanksi administratif kepada Tergugat;

- IV. Melanggar Asas Profesionalitas dan Asas Kepastian Hukum

Bahwa tindakan Tergugat II yang menerbitkan Surat Peringatan baru atas permasalahan yang sama, yang bahkan telah disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sesungguhnya merupakan tindakan sewenang-wenang dan oleh karenanya pula bertentangan dengan Asas Profesionalitas dan Asas Kepastian Hukum;

13. Bahwa Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, senyatanya menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu:



- (1) Menimbulkan keresahan warga Perumahan Darmo Green Garden, oleh karena jika pagar pembatas perumahan tersebut harus dirubuhkan terdapat kekhawatiran akan keamanan penghuni/warga perumahan. Kekhawatiran itu sendiri merupakan hal yang sangat beralasan mengingat baru 25 % dari total seluruh area pengembangan yang laku terjual dan terbangun;
 - (2) Apabila pagar pembatas tanah area Perumahan Darmo Green Garden dirubuhkan, maka Penggugat selaku pengembang area perumahan tersebut akan kesulitan untuk menjaga keamanan warga Perumahan Darmo Green Garden. Hal tersebut dikarenakan hak untuk melakukan pengelolaan atau pengamanan area perumahan masih berada di pihak pengembang dalam hal ini Penggugat, oleh karena belum dilakukannya penyerahan fasilitas umum. Lain halnya apabila telah dilakukan penyerahan fasilitas umum/PSU kepada Pemerintah Kota Surabaya, maka kewenangan untuk melakukan pengelolaan telah beralih ke tangan Pemerintah Kota Surabaya;
14. Bahwa diterbitkannya Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat maka secara hukum, sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 maka Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan pembatalan Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, untuk selanjutnya diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan mohon agar terhadap objek gugatan dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan terhadap Tergugat untuk mencabutnya, serta mewajibkan Tergugat untuk membayar biaya perkara;
15. Bahwa terdapat keadaan yang sangat mendesak, yang mengakibatkan kepentingan Penggugat selaku pihak yang berhak melakukan pengelolaan perumahan termasuk di dalamnya menjaga keamanan warga perumahan Darmo Green Garden, akan sangat dirugikan jika Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan, tetap dilaksanakan. Oleh karenanya dengan didasarkan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (4) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dan karena tidak terdapatnya kepentingan umum yang dirugikan apabila dilakukan penundaan terhadap objek sengketa, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menjatuhkan Putusan Sela (Penetapan Skorsing) sebelum memeriksa Pokok Perkara dengan



menetapkan penundaan pelaksanaan Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

16. Bahwa dalil poin 3 hingga poin 15 dalam gugatan ini merupakan dalil-dalil orisinil gugatan yang didaftarkan pertama kali pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 9 Mei 2014;
17. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2014 telah dilakukan Pemeriksaan Persiapan atas Perkara Nomor 85/G/2014/PTUN. Surabaya, atas gugatan Penggugat tertanggal 9 Mei 2014 dan dalam Pemeriksaan Persiapan tersebut Tergugat II, sebagaimana ditanyakan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, sepakat untuk tidak mengambil tindakan hukum dalam bentuk apapun menindaklanjuti Surat Tergugat I terkait dengan bangunan pagar milik Penggugat;
18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2014 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Perkara Nomor 85/G/2014/PTUN. Surabaya, berlokasi di Perumahan Darmo Green Garden, Jalan Pattimura, Surabaya, dan dalam Pemeriksaan Setempat tersebut Tergugat II, sebagaimana ditanyakan kembali oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, sepakat untuk tidak mengambil tindakan hukum dalam bentuk apapun menindaklanjuti Surat Tergugat II terkait dengan bangunan pagar milik Penggugat, sementara Majelis Hakim akan memeriksa permohonan penundaan yang diajukan Penggugat serta tanggapan tertulis dari Tergugat II, untuk kemudian diputuskan apakah permohonan penundaan yang diajukan Penggugat dikabulkan atau tidak pada sidang berikutnya tanggal 3 Juni 2014;
19. Bahwa tindakan majelis hakim yang melakukan pemeriksaan setempat terlebih dahulu dalam rangka menentukan apakah permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan atau tidak, sesungguhnya telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Pemeriksaan Setempat merupakan proses resmi dari persidangan yang sedang berjalan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang seharusnya dihormati dan dipatuhi baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat selaku pihak-pihak yang berperkara;
20. Bahwa secara mengejutkan pada hari yang sama, tanggal 22 Mei 2014, sekitar 2 (dua) jam setelah berakhirnya Pemeriksaan Setempat, Penggugat kembali menerima Surat Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan, dari Tergugat III yang pada pokoknya



menyatakan “..... Bersama ini diberitahukan kepada Saudara untuk membongkar sendiri bangunan pagar di Perumahan Darmo Green Garden Surabaya yang saudara dirikan tanpa dilengkapi Izin Mendirikan Bnagunan (IMB) dan mengembalikannya sebagai fungsi jalan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan ini. Apabila Surat Pemberitahuan ini tidak diperhatikan maka Pemerintah Kota Surabaya akan mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”;

21. Bahwa dalam konsiderans Surat Tergugat III disebutkan bahwa Surat Tergugat III menindaklanjuti surat permintaan bantuan dari Tergugat II Nomor 648/3386/436.6.2/2014, Perihal: Bantuan Penertiban pagar di Perumahan Darmo Green Garden Surabaya tertanggal 22 Mei 2014 untuk melakukan penertiban atas bangunan pagar milik Penggugat;
22. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerbitkan surat permintaan bantuan penertiban kepada Tergugat III, setelah sebelumnya menerbitkan sendiri perintah membongkar yang sesungguhnya bukan kewenangannya sebagaimana Pasal 15 ayat (2) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, merupakan cerminan tindakan administratif yang kacau balau dan tidak professional;
23. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014 Tergugat III memaksakan kehendak dengan tetap melakukan pembongkaran bangunan pagar milik Penggugat walaupun Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat III bahwa dalam sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 22 Mei 2014, para pihak, termasuk didalamnya Kuasa Tergugat II beserta Majelis Hakim sepakat untuk mempertahankan *status quo* hingga sidang tanggal 3 Juni 2014, baik secara tertulis melalui Surat tertanggal 28 Mei 2014 maupun secara lisan di lokasi, namun Tergugat III tetap tidak mengindahkannya;
24. Bahwa tindakan pembongkaran yang dilakukan oleh Tergugat III, yang tidak mengindahkan atau memperhatikan bahwa atas permasalahan pagar pembatas perumahan Darmo Green Garden, telah dilakukan gugatan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, sesungguhnya bertentangan dengan:
 - I. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 tahun 2005 tentang Organisasi Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya
Pasal 1 ayat (6)



Satuan Polisi Pamong Praja adalah Perangkat daerah yang melaksanakan tugas Kepala Daerah dalam memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;

- II. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan;

Pasal 15 ayat (2)

Kepala Satuan Polisi Pamong Praja berwenang memberikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf j dan huruf l

Pasal 15 ayat (3)

Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan setelah mendapatkan pemberitahuan mengenai pelanggaran Peraturan Daerah dan/atau peraturan pelaksanaannya dari Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang;

Pasal 15 ayat (4)

Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dapat berkoordinasi dengan instansi terkait.

Bahwa berdasarkan kedua peraturan tersebut di atas jelaslah bahwa Tergugat III merupakan pelaksana tugas dari Tergugat I dalam hal penegakan Peraturan Daerah dan pelaksana pemberian sanksi administratif pembongkaran bangunan setelah adanya pemberitahuan/pemintaan bantuan/perintah dari Tergugat II. Dengan kata lain kewenangan untuk melakukan pembongkaran bangunan pada Tergugat III tidak berdiri sendiri, melainkan bergantung kepada kewenangan atau permintaan/perintah dari Tergugat I maupun Tergugat II;

Oleh karenanya pula, tetap dilakukannya pembongkaran pagar pembatas Perumahan Darmo Green Garden oleh Tergugat III walupun yang bersangkutan mengetahui bahwa atas permasalahan tersebut telah disengketakan, dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak Tergugat, bukan hanya bertentangan dengan peraturan yang berlaku namun juga merupakan tindakan yang tidak profesional (bertentangan dengan Asas Profesionalisme) dan sewenang-wenang;

25. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari instansi yang bernama Pemerintah Kota Surabaya,



namun demikian terkait tindakan Tergugat II dan Tergugat III di atas, Tergugat I selaku Kepala Daerah yang membawahi Tergugat II dan Tergugat III terkesan mengabaikan dan tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah dilakukannya pembongkaran bangunan pagar milik Penggugat oleh Tergugat II dan Tergugat III, dalam rangka menghormati kesepakatan yang terjadi pada sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 22 Mei 2014;

26. Bahwa Surat Tergugat III merupakan pelaksanaan dari surat-surat peringatan Tergugat II, namun anehnya dalam Surat Tergugat III terdapat penambahan delik atau aturan yang dilanggar, yang sebenarnya tidak disebutkan dalam Surat Peringatan I, Surat Peringatan II maupun Surat Peringatan III yang diterbitkan oleh Tergugat II terhadap Penggugat, yaitu tentang mendirikan bangunan pagar tanpa IMB. Hal ini tentunya menyalahi prosedur pengenaan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan;
27. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berujung pada pembongkaran bangunan pagar milik Penggugat dengan tinggi 3 (tiga) meter dan panjang 25 (dua puluh lima), telah menimbulkan kerugian materiil yang nyata bagi Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah), dan oleh karenanya sebagaimana diatur dalam Pasal 97 angka (10) Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka patut kepada Tergugat II dan Tergugat III dibebankan kewajiban membayar ganti rugi kepada Penggugat. Namun demikian mengingat batasan besaran ganti rugi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1991, maka besaran yang dapat dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara ini hanyalah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah);
28. Bahwa walaupun Tergugat III sesungguhnya telah melaksanakan pembongkaran pagar pembatas Perumahan Darmo Green Garden, namun karena terdapat kepentingan yang amat mendesak yang berkaitan dengan keamanan warga Perumahan Darmo Green Garden, maka berkaitan pula dengan poin 15 gugatan ini, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menjatuhkan Putusan Sela (Penetapan Skorsing) sebelum memeriksa Pokok Perkara dengan menetapkan penundaan pelaksanaan Surat Tergugat III Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal: Pemberitahuan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Bahwa penundaan dibutuhkan oleh Penggugat agar dapat membangun kembali pagar pembatas Perumahan Darmo Green Garden untuk menjamin keamanan dari warga Perumahan Darmo Green Garden hingga perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap;

29. Bahwa dengan demikian Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan dan Surat Tergugat III Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan, merupakan surat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan baik dari sisi kewenangan, prosedur maupun substansinya dan bertentangan pula dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dan oleh karenanya pula harus dinyatakan batal dan tidak sah;

Berhubung dengan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini dimohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memanggil Para Tergugat guna didengar keterangannya dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN

1. Menunda Pelaksanaan Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 May 2014, Perihal: Pemberitahuan, hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
2. Menunda Pelaksanaan Surat Tergugat III Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan, hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat yang diterbitkan oleh Tergugat II , yaitu Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan;
3. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut Surat Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tertanggal 06 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Surat yang diterbitkan oleh Tergugat III , yaitu Surat Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan;
5. Mewajibkan Tergugat III untuk mencabut Surat Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014, Perihal: Pemberitahuan;



6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama mengajukan eksepsi sebagai berikut:
 1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Para Tergugat secara tegas dalam dalil jawaban ini;
 2. Bahwa objek sengketa yang dialihkan Penggugat dalam perkara ini adalah:
 1. Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor 648/3151/436.6.2/2014. tanggal 6 Mei 2014, perihal Pemberitahuan (untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa I);
 2. Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya, Nomor 640/1764/436.8/2014. tanggal 22 Mei 2014, perihal Pemberitahuan (untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa II);
 3. Objek Sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum";
Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dalam perkara *a quo* bukanlah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Objek Sengketa tersebut tidak memenuhi beberapa unsur yang ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yaitu:
 - a. Bukan Merupakan Suatu Penetapan Tertulis
Bahwa kedua Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dalam perkara *a quo* bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III, melainkan suatu pemberitahuan melalui



surat kepada Penggugat sebagai tindak lanjut dari sanksi administrasi kepada Pengugat oleh Tergugat II berupa Surat Peringatan yang sebelumnya diterbitkan oleh Tergugat II yakni:

1. Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 684/2566/436.6.2/2014, tanggal 14 April 2014, perihal Peringatan I;
2. Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 684/2752/436.6.2/2014, tanggal 22 April 2014, perihal Peringatan II;
3. Surat Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 684/2935/436.6.2/2014, tanggal 28 April 2014, perihal Peringatan III;

Surat peringatan tersebut yang telah diterbitkan oleh Tergugat II kepada Penggugat tersebut merupakan bentuk sanksi administratif kepada Penggugat karena bangunan tembok pembatas Penggugat tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah suatu pemberitahuan pada Penggugat untuk membongkar sendiri bangunannya dan apabila tidak dilaksanakan maka Tergugat III akan melaksanakan tindakan sanksi administrasi berikutnya yakni pembongkaran bangunan. Dengan demikian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang diterbitkan Tergugat II dan Tergugat III bukanlah suatu penetapan tertulis;

b. Unsur Bersifat Final yang Menimbulkan Akibat Hukum

Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tidak bersifat final dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan suatu pemberitahuan kepada Penggugat untuk membongkar sendiri bangunannya berupa tembok pembatas tersebut. Apabila Penggugat tidak mengindahkan pemberitahuan tersebut maka Tergugat III akan melaksanakan tindakan pengenaan sanksi berikutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 tahun 2013;

Lebih lanjut bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut hanya memberikan informasi dan pemberitahuan kepada Penggugat yaitu bahwa Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang



Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 tahun 2013. Bahwa, Penggugat telah mendirikan bangunan tanpa memiliki Izin mendirikan Bangunan (IMB) dan terhadap pelanggaran Penggugat tersebut diminta kepada Penggugat untuk membongkar sendiri bangunannya tersebut;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, surat tersebut bukan merupakan KTUN yang bersifat final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;

Oleh karena kedua Objek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* tersebut tidak memenuhi unsur-unsur sebagai KTUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan absolut untuk mengadili perkara ini, oleh karenanya Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat;

4. Gugatan Penggugat salah subjek (*Error In Persona*)

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalih Penggugat pada angka 2 gugatan. Bahwa faktanya Objek Sengketa I diterbitkan oleh Tergugat II dan Objek Sengketa II diterbitkan oleh Tergugat III.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, subyek yang bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan/menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Faktanya tidak ada satu pun Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dikeluarkan Tergugat I, karena yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat adalah surat yang dikeluarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat Salah Subjek (*error in persona*) oleh karenanya Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Gugatan Penggugat daluarsa

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang daluarsa, sebab faktanya Tergugat II dan Tergugat III telah melaksanakan sanksi administrasi kepada



Penggugat berdasarkan ketentuan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, atas pelanggaran Penggugat terhadap Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan;

Bahwa Tergugat III telah melaksanakan sanksi administrasi kepada Penggugat berupa Pembongkaran bangunan tembok/pagar Penggugat tanpa Izin Mendirikan Bangunan yang didirikan di atas fasilitas umum berupa jalan. Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat daluarsa, oleh karenanya Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libell*)

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libell*) karena Penggugat dalam menguraikan dalih-dalih posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Para Tergugat yang mana saja yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Penggugat mendalihkan tindakan Tergugat II bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Pemukiman serta bertentangan dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Pemukiman Kepada Pemerintah Daerah. Namun demikian Penggugat mendalihkan tindakan Tergugat II juga bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa dalih Penggugat dalam gugatan ini saling bertentangan, karena Penggugat mendalihkan akan menyerahkan fasilitas umum dalam perumahan termasuk di dalamnya jalan umum kepada Pemerintah kota Surabaya, namun di dalam dalihnya yang lain Penggugat mendalihkan Pemerintah Kota Surabaya berkewajiban mengganti rugi atas pembebasan jalan umum. Bahwa dalih Penggugat yang saling bertentangan tersebut menunjukkan Penggugat tidak memahami benar peraturan perundang-undangan yang didalihkan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *a quo*;

Lebih lanjut Penggugat dalam gugatannya ini sama sekali tidak membahas ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang



Bangunan, karena faktanya Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah tersebut karena Penggugat membangun bangunan tembok/pagar tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB); Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libell*) oleh karenanya Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY., tanggal 23 Oktober 2014, adalah sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Penundaan

- Menolak permohonan penundaan atas objek sengketa;

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk sebagian;
2. Mengeluarkan Tergugat I yaitu Walikota Surabaya sebagai pihak dalam perkara Nomor 85/G/2014/PTUN.Sby;
3. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan untuk selebihnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Tergugat II Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tanggal 06 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan;
3. Menyatakan batal Surat Tergugat III Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan;
4. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut surat Nomor 648/3151/436.6.2/2014 tanggal 06 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan;
5. Mewajibkan Tergugat III untuk mencabut surat Nomor 640/1764/436.8/2014, tertanggal 22 Mei 2014 Perihal: Pemberitahuan;
6. Mewajibkan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.331.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 23/B/2015/PT.TUN.SBY., tanggal 05 Maret 2015, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:



MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat II, Tergugat III/Para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Tergugat II, Tergugat III/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Peradilan yang pada tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 23/B/2015/PT.TUN.SBY., tanggal 05 Maret 2015, diberitahukan kepada Pembanding-I/Tergugat II dan Pembanding-II/Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 April 2015 dan diterima pada tanggal 23 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding-I/Tergugat II dan Pembanding-II/Tergugat III dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/9683/436.6.2/2015, tanggal 10 Juli 2015, dan Nomor 180/5654/436.8/2015, tanggal 07 Agustus 2015, diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masing-masing pada tanggal 05 Agustus 2015 dan 11 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY., *juncto* 23/B/2015/PT.TUN.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan alasan-alasannya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 05 Agustus 2015 dan 11 September 2015;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama masing-masing pada tanggal 06 Agustus 2015 dan 14 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali diajukan Jawaban Memori (Kontra Memori) Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 09 September 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;



ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Pemohon Peninjauan Kembali I:

1. Alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali I adalah terdapat kekeliruan yang nyata, dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.Sby tanggal 23 Oktober 2014;
2. Bahwa, untuk memperjelas mengenai kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti*. Pemohon Peninjauan Kembali I memandang perlu untuk memberikan tanggapan/uraian atas pertimbangan *Judex Facti*, sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014 yang berbunyi sebagai berikut di bawah ini:

“Menimbang, bahwa secara substansi materi atas bangunan tersebut dibangun di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 milik Penggugat yang masih berlaku sampai dengan 08-09-2017 dan seharusnya Tergugat menggunakan instrumen yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum vide bukti P-17 dan tidak cukup dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya ataupun Peraturan Walikota Surabaya hal mana didasarkan pada alasan bahwa apa yang akan dilakukan oleh Para Tergugat untuk dapat membongkar pagar perumahan yang berdiri di atas tanah bersertipikat hak guna bangunan milik Penggugat tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa I dan objek sengketa II merupakan tindakan sewenang-wenang karena dasar dan alasan Para Tergugat tersebut tidaklah cukup didasarkan pada alasan yang dapat dibenarkan secara yuridis;”

“Menimbang, bahwa asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diantaranya mendasarkan pada asas keadilan dan kesepakatan dan apa yang dilakukan Para Tergugat pada saat ini merupakan bentuk paksaan pemerintah (bestuur dwang) yang tidak menguntungkan Penggugat dan pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;

(vide halaman 89 sampai dengan halaman 90 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014);

3. Bahwa, dengan pertimbangan hukum tersebut di atas justru menunjukkan dan membuktikan adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* yang tidak secara cermat dan teliti dalam memeriksa perkara *a quo*, khususnya tentang alat bukti berupa:
 - a. *Siteplan* perumahan Darmo Green Land;
 - b. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya;*(vide bukti T.I-9, T.II-9, T.III-9, bukti T.I-10, T.II-10, T.III-10 dan bukti T.I-11, T.II-11, T.III-11);*
4. Bahwa, karena *Judex Facti* tidak secara cermat dan teliti mempertimbangkan bukti T.I-9, T.II-9, T.III-9, bukti T.I-10, T.II-10, T.III-10 dan bukti T.I-11, T.II-11, T.III-11, sehingga dengan demikian *Judex Facti* telah secara nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan menerapkan hukum dalam memutus perkara *a quo*, mengingat:
 - a. bahwa, meskipun Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Darmo Green Land belum diserahkan kepada pemerintah daerah, bukan berarti Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dapat mendirikan bangunan di atas rencana jalan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan. Terlebih lagi, yang mencantumkan dan mengajukan permohonan adanya rencana jalan di lingkungan perumahan Darmo Green Land untuk dituangkan di *Siteplan/Rencana Tapak* adalah Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali sendiri, Tergugat II/Pembanding I/Pemohon Peninjauan Kembali I hanya mengesahkan saja, sehingga seharusnya rencana jalan tersebut dapat berfungsi sebagai jalan yang tidak hanya dimanfaatkan untuk warga perumahan Darmo Green Land tetapi juga oleh Warga Surabaya;
 - b. bahwa, tanah yang menjadi objek SHGB Nomor 690 adalah milik Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali (*quad non*), namun dalam menjalankan kegiatan usaha perumahan, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali harus mematuhi peraturan perundang-undangan termasuk Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota yang terkait dengan usaha Pengembang Perumahan. Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tidak bisa



- semaunya sendiri dalam melakukan suatu tindakan, dalam hal ini mendirikan bangunan di atas tanah yang berdasarkan rencana tapak (*Siteplan*) perumahan adalah jalan;
- c. Bahwa, oleh karenanya segala bentuk aktifitas pembangunan *in casu* pendirian tembok yang masuk dalam Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;
 - d. Bahwa, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dalam mendirikan bangunan pagar/tembok tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, serta dalam menjalankan kegiatan usaha perumahan tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman;
5. Bahwa, kepastian hukum yang hendak dituju berkaitan dengan sengketa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 23/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 05 Maret 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014 adalah terkait dengan:
- a. Adanya pendirian bangunan pagar/tembok tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;
 - b. Dalam menjalan kegiatan usaha perumahan tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya;
6. Bahwa, menunjuk pada *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali telah mencantumkan adanya rencana jalan dilingkungan



perumahan di atas tanah SHGB Nomor 690, akan tetapi pada kenyataannya di atas tanah dimaksud telah didirikan bangunan pagar atau tembok yang tidak sesuai dengan *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land;

Bahwa, sehingga dengan demikian pendirian bangunan pagar/tembok oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tersebut melanggar ketentuan Pasal 41 ayat (3) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang berbunyi:

"pada pembangunan perumahan real estate, pelaksana pembangunan perumahan/pengembang wajib menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum dan ...;"

Bahwa, oleh karenanya segala bentuk aktifitas pembangunan *in casu* pendirian pagar/tembok yang tidak tercantum dalam *Siteplan* dan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;

7. Bahwa, lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 41 ayat (3) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya, dijelaskan prasana lingkungan meliputi antara lain:

- a. Jalan beserta kelengkapannya;
- b. Saluran pembuangan air limbah;
- c. Saluran pembuangan air hujan;

Bahwa, penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan harus sesuai dengan kriteria dan persyaratan teknis yang telah ditentukan dan tercantum dalam *Siteplan* berikut Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

Bahwa, sehingga dengan demikian penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* berikut dengan pembongkaran pagar/tembok dimaksud adalah untuk mengembalikan keadaan semula *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali telah mencantumkan adanya rencana jalan dilingkungan perumahan di atas tanah SHGB Nomor 690;

8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas menunjukkan dan membuktikan bahwa *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru



dalam memberikan pertimbangan hukum, yakni:

“Menimbang, bahwa secara substansi materi atas bangunan tersebut dibangun di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 milik Penggugat yang masih berlaku sampai dengan 08-09-2017 dan seharusnya Tergugat menggunakan instrumen yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum vide bukti P-17 dan tidak cukup dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya ataupun Peraturan Walikota Surabaya hal mana didasarkan pada alasan bahwa apa yang akan dilakukan oleh Para Tergugat untuk dapat membongkar pagar perumahan yang berdiri di atas tanah bersertipikat hak guna bangunan milik Penggugat tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa I dan objek sengketa II merupakan tindakan sewenang-wenang karena dasar dan alasan Para Tergugat tersebut tidaklah cukup di dasarkan pada alasan yang dapat dibenarkan secara yuridis;”

“Menimbang, bahwa asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diantaranya mendasarkan pada asas keadilan dan kesepakatan dan apa yang dilakukan Para Tergugat pada saat ini merupakan bentuk paksaan pemerintah (bestuur dwang) yang tidak menguntungkan Penggugat dan pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;”

(vide halaman 89 sampai dengan halaman 90 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014);

9. Bahwa, penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan *“...pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi...”* adalah merupakan suatu penerapan hukum tanpa dilandasi suatu argumentasi hukum yang tepat, mengingat:
 - a. Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali, sebelum melakukan kegiatan pembangunan telah mencantumkan dan



- mengajukan permohonan adanya rencana jalan dilingkungan perumahan Darmo Green Land untuk dituangkan dalam *Siteplan*/Rencana Tapak;
- b. dengan adanya *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land tersebut, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dalam melakukan kegiatan pembangunan harus sesuai dengan *Siteplan*/Rencana Tapak tersebut dan konsekuensi yuridisnya Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tidak bisa semaunya sendiri dalam melakukan suatu tindakan, dalam hal ini mendirikan bangunan pagar/tembok di atas tanah yang berdasarkan rencana tapak (*Siteplan*) diperuntukkan untuk jalan;
- c. bahwa *Siteplan*/Rencana Tapak tersebut telah masuk dalam Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya, sehingga pendirian bangunan pagar/tembok tersebut, dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;
10. Bahwa, sehingga dengan demikian tindakan pembongkaran terhadap bangunan pagar/tembok tersebut di atas yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah merupakan tindakan yang dibenarkan oleh hukum seperti dimaksud dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;
- Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas justru menunjukkan dan membuktikan bahwa pembongkaran bangunan pagar/tembok tersebut di atas tidak ada korelasinya dengan belum diserahkannya fasilitas umum tersebut dengan terlebih dahulu harus mendapatkan ganti rugi, mengingat pendirian bangunan pagar/tembok tersebut telah melanggar *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan



sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;

Bahwa, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum dan penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mendasarkan peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum adalah bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013. Hal tersebut membuktikan adanya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa, dengan demikian argumentasi Majelis Hakim Tingkat Pertama pemeriksa perkara *a quo* yang mendasarkan pada penerapan peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum adalah merupakan argumentasi yang menyesatkan dan bertentangan dengan uraian kejadian materil yang sebenarnya;

Memori Pemohon Peninjauan Kembali II:

1. Alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali II adalah terdapat kekeliruan yang nyata, dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.Sby tanggal 23 Oktober 2014;
2. Bahwa, untuk memperjelas mengenai kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti*. Pemohon Peninjauan Kembali I memandang perlu untuk memberikan tanggapan/uraian atas pertimbangan *Judex Facti*, sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014 yang berbunyi sebagai berikut di bawah ini:

"Menimbang, bahwa secara substansi materi atas bangunan tersebut dibangun di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 milik Penggugat yang masih berlaku sampai dengan 08-09-2017 dan seharusnya Tergugat menggunakan instrumen yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum vide bukti P-17 dan tidak cukup dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya ataupun



Peraturan Walikota Surabaya hal mana didasarkan pada alasan bahwa apa yang akan dilakukan oleh Para Tergugat untuk dapat membongkar pagar perumahan yang berdiri di atas tanah bersertipikat hak guna bangunan milik Penggugat tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa I dan objek sengketa II merupakan tindakan sewenang-wenang karena dasar dan alasan Para Tergugat tersebut tidaklah cukup di dasarkan pada alasan yang dapat dibenarkan secara yuridis;"

"Menimbang, bahwa asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diantaranya mendasarkan pada asas keadilan dan kesepakatan dan apa yang dilakukan Para Tergugat pada saat ini merupakan bentuk paksaan pemerintah (bestuur dwang) yang tidak menguntungkan Penggugat dan pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;"

(vide halaman 89 sampai dengan halaman 90 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014);

3. Bahwa, dengan pertimbangan hukum tersebut di atas justru menunjukkan dan membuktikan adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* yang tidak secara cermat dan teliti dalam memeriksa perkara *a quo*, khususnya tentang alat bukti berupa:
 - a. *Siteplan* perumahan Darmo Green Land;
 - b. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya;*(vide bukti T.I-9, T.II-9, T.III-9, bukti T.I-10, T.II-10, T.III-10 dan bukti T.I-11, T.II-11, T.III-11);*
4. Bahwa, karena *Judex Facti* tidak secara cermat dan teliti mempertimbangkan bukti T.I-9, T.II-9, T.III-9, bukti T.I-10, T.II-10, T.III-10 dan bukti T.I-11, T.II-11, T.III-11, sehingga dengan demikian *Judex Facti* telah secara nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan menerapkan hukum dalam memutus perkara *a quo*, mengingat:
 - a. bahwa, meskipun Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Darmo Green Land belum diserahkan kepada pemerintah daerah, bukan berarti Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dapat



mendirikan bangunan di atas rencana jalan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan. Terlebih lagi, yang mencantumkan dan mengajukan permohonan adanya rencana jalan dilingkungan perumahan Darmo Green Land untuk dituangkan di *Siteplan*/Rencana Tapak adalah Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali sendiri, Tergugat II/Pembanding I/Pemohon Peninjauan Kembali I hanya mengesahkan saja, sehingga seharusnya rencana jalan tersebut dapat berfungsi sebagai jalan yang tidak hanya dimanfaatkan untuk warga perumahan Darmo Green Land tetapi juga oleh Warga Surabaya;

- b. bahwa, tanah yang menjadi objek SHGB Nomor 690 adalah milik Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali (*quad non*), namun dalam menjalankan kegiatan usaha perumahan, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali harus mematuhi peraturan perundang-undangan termasuk Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota yang terkait dengan usaha Pengembang Perumahan. Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tidak bisa semauanya sendiri dalam melakukan suatu tindakan, dalam hal ini mendirikan bangunan di atas tanah yang berdasarkan rencana tapak (*Siteplan*) perumahan adalah jalan;
 - c. Bahwa, oleh karenanya segala bentuk aktifitas pembangunan *in casu* pendirian tembok yang masuk dalam Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;
 - d. Bahwa, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dalam mendirikan bangunan pagar/tembok tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, serta dalam menjalankan kegiatan usaha perumahan tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman;
5. Bahwa, kepastian hukum yang hendak dituju berkaitan dengan sengketa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 05 Maret 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014 adalah terkait dengan:

- a. Adanya pendirian bangunan pagar/tembok tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;
 - b. Dalam menjalan kegiatan usaha perumahan tetap harus tunduk dan patuh pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya;
6. Bahwa, menunjuk pada *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali telah mencantumkan adanya rencana jalan dilingkungan perumahan di atas tanah SHGB Nomor 690, akan tetapi pada kenyataannya di atas tanah dimaksud telah didirikan bangunan pagar atau tembok yang tidak sesuai dengan *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land;
- Bahwa, sehingga dengan demikian pendirian bangunan pagar/tembok oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tersebut melanggar ketentuan Pasal 41 ayat (3) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya yang berbunyi:
- "pada pembangunan perumahan real estate, pelaksana pembangunan perumahan/pengembang wajib menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum dan ...;"*
- Bahwa, oleh karenanya segala bentuk aktifitas pembangunan *in casu* pendirian pagar/tembok yang tidak tercantum dalam *Siteplan* dan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;
7. Bahwa, lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 41 ayat (3) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya, dijelaskan prasana lingkungan meliputi antara lain:

Halaman 35 dari 41 halaman. Putusan Nomor 133 PK/TUN/2015



- a. Jalan beserta kelengkapannya;
- b. Saluran pembuangan air limbah;
- c. Saluran pembungan air hujan;

Bahwa, penyediaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan harus sesuai dengan kriteria dan persyaratan teknis yang telah ditentukan dan tercantum dalam *Siteplan* berikut Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

Bahwa, sehingga dengan demikian penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* berikut dengan pembongkaran pagar/tembok dimaksud adalah untuk mengembalikan kedalam keadaan semula *Siteplan/Rencana Tapak* perumahan Darmo Green Land yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali telah mencantumkan adanya rencana jalan di lingkungan perumahan di atas tanah SHGB Nomor 690;

8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas menunjukkan dan membuktikan bahwa *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, yakni:

"Menimbang, bahwa secara substansi materi atas bangunan tersebut dibangun di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 milik Penggugat yang masih berlaku sampai dengan 08-09-2017 dan seharusnya Tergugat menggunakan instrumen yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum vide bukti P-17 dan tidak cukup dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya ataupun Peraturan Walikota Surabaya hal mana didasarkan pada alasan bahwa apa yang akan dilakukan oleh Para Tergugat untuk dapat membongkar pagar perumahan yang berdiri di atas tanah bersertipikat hak guna bangunan milik Penggugat tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa I dan objek sengketa II merupakan tindakan sewenang-wenang karena dasar dan alasan Para Tergugat tersebut tidaklah cukup di dasarkan pada alasan yang dapat dibenarkan secara yuridis;"

"Menimbang, bahwa asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diantaranya mendasarkan pada asas keadilan dan kesepakatan dan apa yang dilakukan Para Tergugat pada saat ini merupakan bentuk paksaan pemerintah (bestuur dwang) yang tidak menguntungkan Penggugat dan pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam



hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum:"

(*vide* halaman 89 sampai dengan halaman 90 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 85/G/2014/PTUN.SBY tanggal 23 Oktober 2014);

9. Bahwa, penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan "*... pembongkaran yang telah dilakukan oleh Tergugat III adalah pembongkaran tanpa legalitas karena belum diserahkannya fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya sehingga pihak yang mempunyai tanah dalam hal ini Penggugat haruslah terlebih dahulu mendapatkan ganti rugi...*" adalah merupakan suatu penerapan hukum tanpa dilandasi suatu argumentasi hukum yang tepat, mengingat:
- Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali, sebelum melakukan kegiatan pembangunan telah mencantumkan dan mengajukan permohonan adanya rencana jalan dilingkungan perumahan Darmo Green Land untuk dituangkan dalam *Siteplan/Rencana Tapak*;
 - dengan adanya *Siteplan/Rencana Tapak* perumahan Darmo Green Land tersebut, Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali dalam melakukan kegiatan pembangunan harus sesuai dengan *Siteplan/Rencana Tapak* tersebut dan konsekuensi yuridisnya Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali tidak bisa semaunya sendiri dalam melakukan suatu tindakan, dalam hal ini mendirikan bangunan pagar/tembok di atas tanah yang berdasarkan rencana tapak (*Siteplan*) diperuntukkan untuk jalan;
 - bahwa *Siteplan/Rencana Tapak* tersebut telah masuk dalam Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya, sehingga pendirian bangunan pagar/tembok tersebut, dilarang (tidak sah) dan tidak akan diterbitkan IMB, bahkan apabila bangunan tersebut ada akan dibongkar oleh Pemerintah Kota Surabaya;
10. Bahwa, sehingga dengan demikian tindakan pembongkaran terhadap bangunan pagar/tembok tersebut di atas yang telah dilakukan oleh Tergugat III/Pemohon Kasasi II/Pemohon Peninjauan Kembali II adalah merupakan tindakan yang dibenarkan oleh hukum seperti dimaksud dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman



Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;

Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas justru menunjukkan dan membuktikan bahwa pembongkaran bangunan pagar/tembok tersebut di atas tidak ada korelasinya dengan belum diteruskannya fasilitas umum tersebut dengan terlebih dahulu harus mendapatkan ganti rugi, mengingat pendirian bangunan pagar/tembok tersebut telah melanggar *Siteplan*/Rencana Tapak perumahan Darmo Green Land dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013;

Bahwa, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum dan penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mendasarkan peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum adalah bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013. Hal tersebut membuktikan adanya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa, dengan demikian argumentasi Majelis Hakim Tingkat Pertama pemeriksa perkara *a quo* yang mendasarkan pada penerapan peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum adalah merupakan argumentasi



yang menyesatkan dan bertentangan dengan uraian kejadian materiil yang sebenarnya;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali berdasar hukum dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tidak dapat melemahkan alasan Peninjauan Kembali tersebut, bahwa terdapat kekhilafan nyata dari *Judex Facti* dalam memutus perkara *in casu* dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa meskipun Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali mempunyai alas hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 690 yang di atasnya terbit keputusan tata usaha negara objek sengketa, namun dalam mendirikan bangunan harus mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, sehingga tidak ada bangunan yang bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagaimana tersurat dalam *sitemplan* Perumahan Darmo Green Land *juncto* Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan, dan Pemukiman;
- b) Bahwa prinsip umum penertiban bangunan yang dimungkinkan untuk dibongkar, secara alternatif memiliki kriteria sebagai berikut:
 1. Bangunan-bangunan yang didirikan tidak di atas alas hak yang sah;
 2. Bangunan-bangunan yang didirikan bertentangan dengan Rencana Tata Ruang yang telah disepakati (dalam perizinan bangunan biasa disebut KSB = Kesesuaian Situasi Bangunan);
 3. Bangunan-bangunan yang didirikan ternyata mengancam keselamatan umum;
- c) Bahwa langkah berupa penerbitan keputusan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, adalah langkah lanjutan yang ditempuh oleh Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali, sebagai konsekuensi dan kompensasi karena Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat menggunakan tanah yang menjadi haknya tersebut, tetapi tidak sampai menjadi hambatan bagi tegaknya Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Termohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali, tetapi tidak ditemukan dalil yang dapat melemahkan dalil Memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I dan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: KEPALA DINAS CIPTA KARYA DAN TATA RUANG PEMERINTAH KOTA SURABAYA dan Pemohon Peninjauan Kembali II: KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA, PEMERINTAH KOTA SURABAYA, dan oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 23/B/2015/PT.TUN.SBY., tanggal 05 Maret 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 85/G/2014/PTUN.SBY, tanggal 23 Oktober 2014, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan peninjauan kembali, maka Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan maupun dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: **KEPALA DINAS CIPTA KARYA DAN TATA RUANG PEMERINTAH KOTA SURABAYA**, dan Pemohon Peninjauan Kembali II: **KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA PEMERINTAH KOTA SURABAYA**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 23/B/2015/PT.TUN.SBY., tanggal 05 Maret 2015;

MENGADILI KEMBALI,

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan dan dalam peninjauan kembali, yang dalam Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 23 Desember 2015 oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.
ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,
ttd./ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 41 dari 41 halaman. Putusan Nomor 133 PK/TUN/2015