



UNIVERSITAS INDONESIA

**STATUS PENGUASAAN TANAH DENGAN HAK
PENGELOLAAN (ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT)
OLEH PEMERINTAH KOTA SURABAYA (dahulu Pemerintah
Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), TERKAIT DENGAN
HAK MENGUASAI NEGARA**

TESIS

NAMA : Indiarti

NPM : 0806427083

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

DEPOK

JUNI 2010



UNIVERSITAS INDONESIA

**STATUS PENGUASAAN TANAH DENGAN HAK
PENGELOLAAN (ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT)
OLEH PEMERINTAH KOTA SURABAYA (dahulu Pemerintah
Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), TERKAIT DENGAN
HAK MENGUASAI NEGARA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

NAMA : Indiarti

NPM : 0806427083

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

DEPOK

JUNI 2010

Universitas Indonesia

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Indiarti
NPM : 0806427083
Tanda Tangan : 
Tanggal : 16 Juni 2010

Universitas Indonesia

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Indiarti
NPM : 0806427083
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Status Penguasaan Tanah Dengan Hak Pengelolaan (Atas Tanah Bekas Hak Barat) Oleh Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), Terkait Dengan Hak Menguasai Negara

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bapak Dr.Arsin Lukman,S.H.,M.Kn. (.....)

Penguji : Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Ibu Sri Mamudji,S.H.,M.Law Lib. (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 29 Juni 2010

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang karena rahmat dan hidayahNYA, penulis diberikan kemudahan, kesabaran dan kekuatan dalam menyelesaikan tesis ini. Tesis yang berjudul “Status Penguasaan Tanah Dengan Hak Pengelolaan (Atas Tanah Bekas Hak Barat) Oleh Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), Terkait Dengan Hak Menguasai Negara”, disusun guna memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Kesarjanaan Strata Dua (S-2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penyelesaian tesis ini, penulis banyak mendapatkan dukungan dari berbagai pihak; oleh karenanya pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr.Arsin Lukman,S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang berkenan meluangkan waktu, guna memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
3. Ibu Sri Mamudji,S.H.,M.Law.Lib., yang berkenan meluangkan waktu, guna memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis terutama mengenai metodologi penulisan tesis.
4. Bapak/Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Bapak/Ibu Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Bapak Nursyam B. Sudharsono,S.H., Penitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Keluarga Ibu Enny Siswoyono dan Bapak Wirjadi di Surabaya yang telah berkenan memberikan informasi serta data yang diperlukan penulis.

7. Abah Ajat Sudrajat Handawinata dan Bapak Priono, yang telah banyak memberikan dukungan moril pada penulis.
8. Terkasih suamiku Teguh Wirawan, anak-anakku Endra Permana dan Astika Ramadhani, yang telah merelakan waktunya untuk ditinggalkan, dan selalu memberikan do'a serta dukungan kepada penulis guna menyelesaikan pendidikan ini.
9. Orang tua yang selalu penulis hormati dan sayangi (Bapak H. Hudi Sudiono Alm. & Ibu Harti Suci, serta Bapak Wirjono Diposoewirjo & Mama Sri Partini Alfiati), kakak dan adik-adik.
10. Teman-teman terbaikku mahasiswa Program Magister Kenotariatan : Mbak Anna, Mbak Ina, Alya, Astrid, Mbak Erni dan seluruh angkatan 2008 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Akhir kata penulis sangat menyadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangan serta jauh dari kesempurnaan, dikarenakan keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan pemahaman penulis. Melalui tulisan ini penulis berharap semoga dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Terima kasih.

Jakarta, Juni 2010

Penulis



Indiarti

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indiarti
NPM : 0806427083
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Status Penguasaan Tanah Dengan Hak Pengelolaan (Atas Tanah Bekas Hak Barat) Oleh Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), Terkait Dengan Hak Menguasai Negara”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 16 Juni 2010

Yang menyatakan



(Indiarti)

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : Indiarti
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Status Penguasaan Tanah Dengan Hak Pengelolaan (Atas Tanah Bekas Hak Barat) Oleh Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), Terkait Dengan Hak Menguasai Negara

Tesis ini membahas mengenai status penguasaan tanah dengan hak pengelolaan (atas tanah bekas hak barat) oleh Pemerintah Kota Surabaya, terkait dengan hak menguasai Negara. Dengan analisa kasus penerbitan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997, tentang Ijin Pemakaian Tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya, yang dijadikan dasar pemberlakuan hak sewa kepada masyarakat pemegang ijin tersebut. Penggunaan metode penelitian kepustakaan dalam tesis ini, bertujuan untuk menemukan masalah (problem finding) guna menuju pada suatu penelitian untuk mengatasi masalah (problem solution). Permasalahan ini timbul pada saat pemegang Ijin Pemakaian Tanah keberatan dengan pemberlakuan hak sewa terhadap mereka, karena berdasarkan fakta mereka memiliki bukti penguasaan hak atas tanah lama. Selanjutnya sebagian pemegang ijin ini mengajukan permohonan pendaftaran hak pertama kali atas tanah yang dikuasai dan ditempati pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Surabaya, namun permohonan ini ditolak karena ternyata bidang tanah yang dimohonkan hak tersebut telah terbit sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa sebagian pemegang Ijin Pemakaian Tanah tersebut mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara, yang saat ini sedang dalam tahap permohonan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan belum memperoleh putusan hukum yang mempunyai kekuatan tetap. Penelitian ini membahas mengenai kebijakan yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk memberikan hak atas

tanah di atas hak pengelolaan terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat, sebagai pengganti dari pemberlakuan Ijin Pemakaian Tanah.

Kata kunci:

Hak Menguasai Negara, Hak Pengelolaan, Ijin Pemakaian Tanah



ABSTRACT

Name : Indiarti
Study programs : Master's degree of Public Notary
Title : Management of Land Tenure Rights Status (by Used Land West Right) by Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), related with the State Controlling Rights

This thesis discusses the status of land ownership with management rights (to land rights of ex-west) by Pemerintah Kota Surabaya, related with the State Controlling Rights. By analyzing the case of the issuance of Regional Regulation No. 1 Year 1997 concerning Land Use Permit by Pemerintah Kota Surabaya, which relied based into the lease to the Permit Holder Communities mentioned. The use of library research in this thesis, aims to find the problem (problem finding) to continue by problem solving. This problem arises when the holder of Land Use Permit feel objected with the lease agreements that declared to them, because based on the fact; they had proof of their old land ownership rights. Moreover, some of the holder of Land Use Permit apply for first registration of land rights which is owned and occupied by the Office of the National Land Agency in Surabaya, but this request was rejected because the right to request that land have been issued on behalf of the management rights of Pemerintah Kota Surabaya. That, some of the Land Use Permit holders filed a lawsuit through the State Administrative Court, which is currently under phase petition in Supreme Court of the Republic of Indonesia and has not obtained a legal law decision that has a fixed strength. This research discusses the policy that could be implemented by Pemerintah Kota Surabaya, to grant land rights over the management rights for land that has been dominated by the community, as substitution of the implementation of Land Use Permit.

Key words :

State Controlling Rights, Management Rights, Land Use Permit

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. POKOK PERMASALAHAN	6
C. METODE PENELITIAN	7
D. SISTEMATIKA PENULISAN	8
BAB II STATUS PENGUASAAN TANAH DENGAN HAK PENGELOLAAN (ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT) OLEH PEMERINTAH KOTA SURABAYA (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), TERKAIT DENGAN HAK MENGUASAI NEGARA	
A. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN HAK MENGUASAI NEGARA	
1. Pengertian Hak Menguasai Negara	10
2. Kewenangan Yang Bersumber Dari Hak Menguasai Negara	11
3. Hak Atas Tanah Yang Terbit Dari Hak Menguasai Negara	14
4. Subyek Hukum Hak Atas Tanah	15
5. Jangka Waktu Hak Atas Tanah	15
B. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN TANAH NEGARA	
1. Pengertian Tanah Negara	16
2. Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah Negara	17
3. Macam-macam Pemberian Hak Atas Tanah Negara	18

C. PENGERTIAN HAK PENGELOLAAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL	
1. Pengertian Hak Pengelolaan	19
2. Terjadinya Hak Pengelolaan	20
3. Kewenangan Yang Melekat Pada Hak Pengelolaan	22
4. Pendaftaran Hak Pengelolaan	24
5. Subyek Hak Pengelolaan	26
6. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Untuk Kepentingan Pihak Ketiga	27
7. Ciri-ciri Hak Pengelolaan	29
8. Hak-hak Yang Terbit Dari Hak Pengelolaan	30
D. PENERBITAN IJIN PEMAKAIAN TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA SURABAYA, DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN	
1. Gambaran Umum Penerbitan Ijin Pemakaian Tanah Oleh Pemerintah Kota Surabaya	31
2. Hal-hal Yang Terkait Dengan Ijin Pemakaian Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997	34
E. PERBANDINGAN PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK ATAS PENERBITAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN RETRIBUSI IJIN PEMAKAIAN TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN ATAS NAMA PERMERINTAH KOTA SURABAYA	
1. Perbandingan Penerimaan Negara Bukan Pajak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Dan Retribusi Ijin Pemakaian Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997	40

F. UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH MASYARAKAT SELAKU PEMEGANG IJIN PEMAKAIAN TANAH ATAS ASSET TANAH HAK PENGELOLAAN ATAS NAMA PEMERINTAH KOTA SURABAYA	45
BAB III PENUTUP	
A. SIMPULAN	59
B. SARAN	61
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia adalah suatu negara yang susunan kehidupan masyarakat, termasuk kehidupan perekonomiannya masih bersifat agraris; sehingga bumi, air serta ruang angkasa mempunyai peranan penting dalam pembangunan nasional. Guna mencapai kehidupan masyarakat yang adil dan makmur, pembangunan dan tempat (tanah) tidak bisa dipisahkan satu sama lain, karena itu kebijakan pembangunan maupun kebijakan pertanahan harus sejalan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar tahun 1945 menyatakan, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."¹ Dengan demikian pemberdayaan bumi, air dan kekayaan alam harus memberikan manfaat bagi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Selanjutnya pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar tahun 1945 ini dijabarkan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut Undang-undang Pokok Agraria) bahwa;

"Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh

¹Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, UUD'45, ps. 33.

rakyat.”²

Sebelum Undang-undang Pokok Agraria lahir, hukum tanah yang berlaku di Wilayah Indonesia bersifat dualisme dan sangat beragam, yang masing-masing berlaku terhadap tanah-tanah tertentu, antara lain : Hukum Adat yang berkonsep komunalistik religius, Hukum Perdata Barat yang individualistik liberal, Hukum Tanah dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsep feodal; serta Hukum Tanah Administratif yang mengatur mengenai kewenangan Negara sebagai pelaksanaan Agrarische Wet dan Agrarisch Besluit tahun 1870.³ Agrarische Wet adalah suatu undang-undang yang dibuat di negeri Belanda pada tahun 1870, yang diundangkan dalam Staatsblad 1870-55.⁴ Adapun tujuan utama Agrarische Wet adalah membuka kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada para pengusaha swasta agar dapat berkembang di Hindia Belanda.⁵ Sedangkan Agrarische Besluit merupakan ketentuan pelaksanaan dari Agrarische Wet, yang diundangkan dalam Staatsblad 1870-118, yang awalnya hanya diberlakukan untuk Wilayah Jawa dan Madura, dan untuk selanjutnya diberlakukan pula untuk wilayah di luar Jawa dan Madura, yang diundangkan dalam Staatsblad 1870-119a.⁶

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum agraria lama tersusun atas berbagai sendi hukum pertanahan; sehingga perlu adanya hukum pertanahan yang tidak bersifat dualisme dan dapat menjamin kepastian hukum. Sedangkan tujuan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria, sebagaimana dimuat dalam penjelasan umum, adalah :

²Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 2 ayat (1).

³Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 1-2.

⁴*Ibid.*, hal. 33.

⁵*Ibid.*, hal. 38.

⁶*Ibid.*, hal. 41-42.

- ”1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”⁷

Adapun Hukum Agraria atau Hukum Tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah : Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat, Hak Pengelolaan, Wakaf dan hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat-masyarakat hukum adat setempat).⁸

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi bagi seluruh masyarakat Indonesia, mempunyai kewenangan sebagai berikut :

- ”a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama, sebagaimana tertuang dalam Undang-undang nomor 24 tahun 1992 tentang ”Penataan Ruang”; sebagai pelaksanaan dari pasal 6 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama, sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 56 Prp tahun 1960; sebagai pengaturan lebih lanjut dari pasal 7 dan 17 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 mengenai

⁷Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, edisi 1, cet. 1, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 1-2.

⁸Boedi Harsono (b), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, edisi ketiga, (Jakarta:Universitas Trisakti, 2007), hal. 3.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.”⁹

Ini berarti, hak atas tanah apapun yang dikuasai oleh seseorang atau lembaga, tidaklah dapat dibenarkan akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi pemegang hak, masyarakat serta negara.

Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria merumuskan isi kewenangan hak menguasai dari negara sebagai tafsiran otentik pernyataan pasal 33 ayat (3) UUD’45 mengenai pengertian “dikuasai oleh Negara”. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum angka II (2), menegaskan bahwa hak menguasai dari negara bukan berarti memiliki, seperti pengertian “domein”, melainkan kewenangan di bidang hukum publik dari negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia.¹⁰ Asas domein yang merupakan dasar dari Hukum Perdata Barat tidak dikenal dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena azas domein bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia, serta fungsi sosial dari hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria.

Negara mempunyai hak untuk melimpahkan sebagian kewenangan menguasainya kepada Daerah-daerah sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 22 tahun 1999, yang kemudian diganti dengan Undang-undang nomor 32 tahun 2004 mengenai Pemerintahan Daerah. Namun pelimpahan kewenangan di sini hanyalah sebatas pengelolaan pertanahan saja, bukan mengenai pengaturan di bidang hukum tanah, karena hukum tanah yang berlaku untuk Wilayah Indonesia adalah Hukum Tanah Nasional.

Berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Negara, Pemerintahan Daerah mempunyai kewenangan sebagai berikut :

⁹Sunaryo Basuki, *Buku Pegangan Dosen: Hukum Agraria Magister Kenotariatan dan Pertanahan*, (Jakarta:Universitas Indonesia, 2008), hal. 12-13.

¹⁰Harsono (b), *op. cit.*, hal. 2.

- "a. Mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut azas otonomi dan tugas pembantuan;
- b. Menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat;
- c. Menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan."¹¹

Sepanjang mengenai bidang pertanahan "otonomi yang seluas-luasnya", sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria hingga Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, hanya terbatas pada bentuk tugas pembantuan atau medebewind. "Pelaksanaan Hak Menguasai Negara dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka medebewind atau tugas pembantuan, sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat 4 Undang-undang Pokok Agraria."¹²

Bertolak dari ketentuan Hak Menguasai Negara yang bisa dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dengan "tugas pembantuan", Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya (berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah, Daerah Tingkat II Kotamadya statusnya ditingkatkan menjadi "Kota" yang untuk selanjutnya Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya menjadi Pemerintah Kota Surabaya); sampai saat ini masih menguasai aset Tanah Negara (bekas hak Barat) dengan hak pengelolaan yang tersebar di hampir seluruh Wilayah Kecamatannya. Sebagian besar tanah Pemerintah Kota Surabaya tersebut dimanfaatkan masyarakat sebagai rumah tinggal maupun usaha dengan hak sewa, baik secara individu maupun lembaga (badan hukum). Berdasarkan hak sewa tersebut Pemerintah Kota Surabaya menerbitkan bukti pemanfaatan tanah berupa surat "Ijin Pemakaian Tanah" atau dikenal Surat Hijau.

Pemegang surat "Ijin Pemakaian Tanah" dapat mengalihkan hak sewanya kepada Pihak lain, baik melalui jual beli maupun hibah; serta hak sewanya dapat beralih karena pewarisan. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, pemanfaatan tanah

¹¹Indonesia (c), *Undang-Undang Tentang Pemerintahan Daerah*, UU No. 32, LN No. 125 tahun 2004, TLN No. 4437, ps. 10.

¹²Basuki, *loc. cit.*

bisa untuk rumah tinggal maupun usaha. Dengan demikian dapat didirikan bangunan di atas tanah, dan pada kenyataannya bangunan yang didirikan tersebut dapat dibebani hak tanggungan dengan Jaminan Fidusia. Dalam pelaksanaannya sebelum dilakukan pembebanan hak tanggungan, pemegang Ijin Pemakaian Tanah harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan, dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya.

Berpedoman pada landasan hukum "Hak Menguasai dari Negara" yang bukan "memiliki" sebagaimana tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria, masyarakat pemegang surat "Ijin Pemakaian Tanah" yang telah menempati tanah berpuluh-puluh tahun atau bahkan secara turun menurun, menuntut untuk dapat diberikan hak yang lebih kuat terhadap mereka; namun sampai saat ini Pemerintah Kota Surabaya belum merealisasikan. Dalam kedudukan sebagai pemegang surat "Ijin Pemakaian Tanah", masyarakat merasa resah, karena berdasarkan Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya nomor 1 tahun 1997, mengatur apabila kepentingan Pemerintah Daerah menghendaki, pemegang surat "Ijin Penggunaan Tanah" harus bersedia melepaskan hak sewanya tanpa diberikan ganti rugi.

Berdasarkan alasan tersebut, kami tertarik meneliti masalah penguasaan dan pemanfaatan aset berupa Tanah Negara oleh Pemerintah Kota Surabaya, yang landasan hukumnya tidak sesuai dengan landasan utama "Hak Menguasai Negara" sebagaimana tertuang dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, serta pasal 2 ayat 1 dan 2 Undang-undang Pokok Agraria. Sebagai bahan analisa, kami mempergunakan dasar gugatan sebagian masyarakat Kota Surabaya selaku pemegang "Ijin Pemakaian Tanah" yang diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara, dan saat ini sedang dalam proses permohonan kasasi di Mahkamah Agung. Sehingga bahan analisa, kami membatasi hanya sampai dengan putusan pada tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan ada kemungkinan hasil analisa tersebut akan berbeda dengan putusan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

B. POKOK PERMASALAHAN

Dari uraian latar belakang sebelumnya, maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apa dasar penguasaan Tanah Negara dengan hak pengelolaan (atas tanah bekas hak barat) oleh Pemerintah Kota Surabaya, bila dikaitkan dengan "Hak Menguasai Negara", serta terobosan hukum apa yang dapat diterapkan kepada pihak ketiga (masyarakat) sebagai pemegang "Ijin Pemakaian Tanah" apabila mereka berkeinginan untuk meningkatkan status penguasaan tanahnya, sehingga mempunyai kedudukan sebagai pemegang hak yang kuat ?
2. Bagaimana penerapan hak pengelolaan menurut Undang-undang Pokok Agraria dan menurut Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya ?

C. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penulisan tesis ini diperlukan adanya penelitian, karena penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dari konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹³

Penelitian yang dipergunakan untuk memperoleh data dalam penulisan tesis ini adalah penelitian normatif, yaitu metode penelitian melalui sumber-sumber kepustakaan yang terkait dengan pembahasan permasalahan, yang bersifat yuridis normatif. Hal ini untuk memberikan gambaran mengenai "Status Penguasaan Tanah Dengan Hak Pengelolaan (Atas Tanah Bekas Hak Barat) Oleh Pemerintah Kota Surabaya (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya), Terkait Dengan Hak Menguasai Negara".

Sumber kepustakaan yang dimaksud berupa peraturan perundang-undangan serta buku-buku karya ilmiah yang ditulis oleh para sarjana yang ahli

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, edisi 1, cet. 10, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 1.

dibidangnya. Di samping itu juga artikel-artikel dan buletin dari ceramah para ahli yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

Agar diperoleh data dalam penulisan tesis ini, kami akan mempergunakan sumber data, berupa data sekunder dari bahan pustaka yang meliputi :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat dan berlaku di Indonesia. Bahan hukum primer dipergunakan untuk mencari landasan hukum yang dapat digunakan dalam penelitian., dalam hal ini berupa peraturan perundang-undangan, yang diterbitkan oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, terkait permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang isinya menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari buku-buku bacaan, bahan kuliah umum, serta artikel-artikel dari media massa dan media elektronik, berkaitan dengan topik yang dibahas untuk digunakan sebagai landasan teoritis.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bertujuan untuk mendapatkan definisi dari istilah-istilah yang belum diketahui, yang berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Sedangkan analisa data yang dilakukan yaitu dengan metode kualitatif, sehingga hasil penelitian akan bersifat evaluatif analitis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan yang menjelaskan isi penulisan ini dibagi menjadi 3 bab, terdiri dari:

- Bab I : memuat mengenai Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.
- Bab II : berisi mengenai Pengertian Dasar Yang Berkaitan Dengan Hak Menguasai Negara, Pengertian Dasar Yang Berkaitan Dengan Tanah Negara, Pengertian Hak Pengelolaan Menurut Hukum Tanah

Nasional, Penerbitan Ijin Pemakaian Tanah Oleh Pemerintah Kota Surabaya Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, Perbandingan Penerimaan Negara Bukan Pajak Atas Penerbitan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Dan Retribusi Ijin Pemakaian Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kota Surabaya, dan Upaya Hukum Yang Ditempuh Masyarakat selaku Pemegang Ijin Pemakaian Atas Asset Tanah Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kota Surabaya.

Bab III : terdiri dari Simpulan dan Saran.



Universitas Indonesia

BAB II
STATUS PENGUASAAN TANAH DENGAN HAK PENGELOLAAN
(ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT) OLEH PEMERINTAH KOTA
SURABAYA (dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya),
TERKAIT DENGAN HAK MENGUASAI NEGARA

A. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN HAK MENGUASAI NEGARA

1. Pengertian Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara sebagaimana diuraikan pada bab sebelumnya, yang bersumber pada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar tahun 1945, menyatakan bahwa tujuan yang hendak dicapai oleh bangsa dan negara Indonesia, adalah kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakatnya. Untuk selanjutnya dalam bidang pertanahan tujuan tersebut dijabarkan pada pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

Negara sebagai satu-satunya organisasi pemegang "kewenangan atau kekuasaan tertinggi" atas semua kekayaan alam yang berada di seluruh wilayah Indonesia, berkewajiban mempergunakan kekayaan alam tersebut untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Indonesia. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, bahwa hak menguasai negara "merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan hak bangsa yang termasuk bidang hukum publik dan meliputi semua tanah bersama Bangsa Indonesia."¹⁴ Sehingga dengan diaturnya secara tegas sebagai "pemegang kewenangan tertinggi" bagi Bangsa Indonesia, maka selain negara tidak ada organisasi lain, yang mempunyai

¹⁴Harsono (b), *op. cit.*, hal. 40.

kewenangan serta kekuasaan lebih tinggi daripada negara.

Namun sebagai pemegang kekuasaan tertinggi, seharusnya tidak serta-merta semua kebijakan dapat dilakukan oleh negara secara sewenang-wenang; karena sebagai negara hukum tentunya kekuasaan tersebut ada batasannya. Sebagaimana diatur dalam Ketetapan MPR IX/MPR/2001, sebagai salah satu prinsip dalam pembaharuan agraria, yaitu "memperoleh tanah kepunyaan siapapun, untuk keperluan apapun harus dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya maupun imbalannya."¹⁵

Hanya dalam keadaan memaksa, bilamana musyawarah tidak mencapai kata sepakat, tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum dapat diambil secara paksa, sesuai dengan tata cara yang diatur dalam undang-undang melalui mekanisme pencabutan hak; akan tetapi dengan pencabutan hakpun tetap berlaku ketentuan untuk memberikan imbalan kepada pemegang hak sejumlah nilai yang wajar di lingkungan tanah tersebut berada. Pada kenyataannya prinsip ini masih sering diabaikan, karena dengan dasar bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka tanah-tanah yang dikuasai masyarakat apabila diperlukan untuk pembangunan atau kepentingan umum, maka mekanisme penyerahan hak seringkali tidak didasarkan atas musyawarah untuk mufakat, sehingga kepentingan pemegang hak kurang terlindungi.

2. Kewenangan Yang Bersumber Dari Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara yang diatur dalam pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria bersumber dari Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak menguasai negara pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan kewenangan Bangsa Indonesia yang mengandung unsur hukum publik, karena tugas pengelolaan tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Bangsa Indonesia.¹⁶ Hak Menguasai Negara tidak memberikan hak kepada negara untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanah tersebut sebagaimana kewenangan pemegang hak atas tanah.

¹⁵*Ibid.*, hal. 9.

¹⁶Santoso, *op.cit.*, hal. 117.

Salah satu kewenangan tersebut, meliputi bidang agraria yang merupakan dasar kewenangan negara untuk :

- "a. mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa."¹⁷

Selain kewenangan di atas, negara juga mempunyai kewenangan untuk:

- "a. Konstatasi hak yang telah ada sebelum ditetapkan Undang-undang Pokok Agraria, baik hak-hak yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum berdasarkan kepada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maupun berdasarkan kepada ketentuan Hukum Adat. Hak-hak tersebut dikonstatir melalui lembaga konversi yang ditetapkan oleh Undang-undang Pokok Agraria dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya.
- b. Memberikan hak-hak baru yang ditetapkan oleh Undang-undang Pokok Agraria."¹⁸

Ditegaskan pula dalam pasal 2 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam pelaksanaan "Hak Menguasai Negara" dapat menguasai atau melimpahkan sebagian kewenangannya kepada daerah-daerah, jawatan-jawatan ataupun lembaga-lembaga pemerintah. Pelimpahan sebagian kewenangan tersebut dilakukan dengan batasan-batasan tertentu, tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional, serta harus sesuai dengan kewenangan yang dilimpahkan. Dengan demikian penerima kuasa atau limpahan seharusnya tidak dapat menggunakan kewenangan melampaui yang diterimanya dari negara. Selain itu, tanpa didelegasikan oleh negara yang tertuang dalam suatu peraturan mengenai

¹⁷Indonesia (b), *op. cit.*, ps. 2 ayat (2).

¹⁸Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, cet. 1, (Jakarta:Rineka Cipta, 1995), hal. 45.

kewenangan yang diserahkan, tidak ada organisasi lain yang dapat menjalankan fungsi tersebut.

Dalam uraian sebelumnya disinggung bahwa tanah yang dikuasai oleh Bangsa Indonesia adalah tanah bersama, hal ini menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang Hukum Perdata antara masyarakat Indonesia dengan tanah bersama tersebut. Meskipun hubungan hukum dimaksud merupakan hubungan perdata, bukan berarti Hak Bangsa itu adalah hak kepemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya kepemilikan secara individu.

Menurut Hukum Tanah Nasional, Hak Bangsa adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh para warganegara secara individu.¹⁹ Hal ini sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional sebagaimana diuraikan dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatur secara jelas dan tegas mengenai persyaratan sebagai pemilik, prosedur perolehan dan pengalihannya, serta hak-hak yang melekat pada pemilikan tanah.

Oleh karenanya, "Hak Bangsa adalah hak penguasaan yang tertinggi atas tanah bersama, yang bersifat abadi dan merupakan induk bagi hak-hak penguasaan lain atas tanah."²⁰ Abadi dalam arti, bahwa selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia, dan tanah bersama tersebut masih ada, maka tidak ada satu kekuasaanpun yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut, sehingga penguasaan ini berlangsung secara terus-menerus. Sedangkan yang dimaksud dengan induk bagi hak-hak penguasaan lain atas tanah adalah bahwa semua hak atas tanah bersumber pada hak bangsa, keberadaan hak penguasaan apapun tidak menghilangkan eksistensi hak bangsa, sehingga hak bangsa tetap mendasari hak penguasaan lainnya.²¹

Berdasarkan prinsip negara kesatuan yang ditetapkan dalam Undang-undang Dasar tahun 1945, maka hak menguasai negara itu berada pada pemerintah pusat; yang berarti bahwa pemerintahan daerah tidak berwenang

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Harsono (b), *op. cit.*, hal. 43.

²¹ *Ibid.*, hal. 44.

melakukan tindakan dalam bidang keagrariaan, jika tidak ditunjuk atau mendapat delegasi wewenang dari pemerintah pusat. Pendelegasian wewenang ini diatur dalam pasal 2 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan Masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional; karena hal ini terkait dengan azas otonomi dan medebewind atau tugas pembantuan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah.

3. Hak Atas Tanah Yang Terbit Dari Hak Menguasai Negara

Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak menguasai negara menerbitkan bermacam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada masyarakat. Hak-hak atas tanah tersebut meliputi:

- "a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas, namun akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria."²²

Dengan demikian, bermacam hak atas permukaan bumi yang disebut "tanah" dapat diberikan kepada dan/atau dipunyai oleh orang-orang, baik secara individu maupun kelompok, serta badan-badan hukum. Uraian ini menunjukkan bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individu dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif.²³

²²Indonesia (b), *op. cit.*, ps. 4 ayat (1).

²³Harsono (a), *op. cit.*, hal. 233.

4. Subyek Hukum Hak Atas Tanah

Bila ditinjau dari subyek hukumnya, hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh :

- a. perorangan, yaitu :
 - warga negara Indonesia, dan
 - warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
- b. badan hukum, yaitu :
 - badan hukum privat, dan
 - badan hukum publik,
 baik yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berada di wilayah Indonesia; maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di wilayah Indonesia.

5. Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Bila ditinjau dari jangka waktu penguasaannya, hak atas tanah ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

- a. hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegangnya untuk selamanya, "tanpa" dibatasi oleh jangka waktu tertentu; hak atas tanah ini adalah hak milik
- b. hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegangnya untuk jangka waktu tertentu, hak tersebut antara lain :
 - (1) Hak Guna Usaha
 - (2) Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
 - (3) Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
 - (4) Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik
 - (5) Hak Pakai Atas Tanah Negara
 - (6) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
 - (7) Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
 - (8) Hak Sewa Untuk Bangunan
- c. hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegangnya untuk jangka waktu

yang tidak ditentukan, selama tanah tersebut masih dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya, hak tersebut hak pakai yang dikuasai oleh :

- (1) Lembaga Negara;
- (2) Departemen;
- (3) Lembaga pemerintah non-departemen;
- (4) Pemerintah daerah;
- (5) Pemerintahan desa;
- (6) Perwakilan negara asing;
- (7) Perwakilan badan internasional;
- (8) Badan keagamaan dan badan social.

B. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN TANAH NEGARA

1. Pengertian Tanah Negara

Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah nomor 8 tahun 1953 memberikan pengertian, bahwa yang dimaksud tanah negara adalah "tanah yang dikuasai penuh oleh negara". Selanjutnya dalam pasal 2 menerangkan, bahwa selain tanah-tanah negara yang dikuasakan kepada pemegangnya, yang ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lainnya, maka pada waktu berlakunya peraturan pemerintah ini tanah-tanah negara tersebut berada dalam penguasaan Kementerian Dalam Negeri, yang selanjutnya penguasaan dapat diserahkan kepada Kementerian, Jawatan serta Daerah Swatantra.

Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, tanah-tanah yang berada dalam wilayah Negara Republik Indonesia dapat dikelompokkan menjadi 3(tiga) jenis, yaitu :

- "1. Tanah Negara
Tanah Negara adalah tanah-tanah yang di atasnya belum terdapat atau belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu.
2. Tanah hak
Tanah Hak adalah tanah yang di atasnya sudah terdapat atau sudah dibebani dengan hak atas tanah tertentu.

3. Tanah Ulayat

Tanah Ulayat adalah tanah-tanah yang dikuasai secara bersama-sama oleh masyarakat Hukum Adat”.²⁴

Berdasarkan uraian diatas dapat ditegaskan bahwa ”tanah negara” adalah bidang-bidang tanah yang bukan merupakan tanah ulayat, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf dan tanah yang tidak dikuasai dengan hak atas tanah, dan merupakan bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh negara.²⁵

Penguasaan atas tanah-tanah negara untuk pertama kalinya diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara; serta dilaksanakan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya.

2. Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Pasal 1 angka 6 sampai dengan 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, menguraikan bahwa yang dimaksud pemberian hak adalah penetapan pemerintah yang mengatur mengenai :

- a. pemberian suatu hak atas tanah negara,
yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.
- b. perpanjangan jangka waktu hak
yaitu penetapan pemerintah yang memberikan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah
- c. pembaharuan hak.
yaitu penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus

²⁴ Santoso, *op.cit.*, hal. 209

²⁵Harsono (b), *op. cit.*, hal. 53.

memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Selanjutnya pengertian tersebut diperluas sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan; yang tidak hanya mencakup sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi meliputi juga perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah hak pengelolaan.

Sehubungan dengan pemberian hak tersebut, instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan, dalam hal ini termasuk kewenangan memberikan hak atas tanah negara adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (qq. Kepala Badan); sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988, dan Keputusan Presiden Nomor 154 tahun 1999, yang selanjutnya diubah dengan Keputusan Presiden nomor 95 tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.²⁶

3. Macam-macam Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Kewenangan pemberian hak, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang terdiri atas 3 (tiga) macam, yaitu :

- ”1. Pemberian hak secara individual
Pemberian hak secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah pada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu, maupun pada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dalam satu penetapan pemberian hak..
2. Pemberian hak secara kolektif
Pemberian hak secara kolektif adalah pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada pada seseorang atau sebuah badan hukum, atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
3. Pemberian hak secara umum

²⁶*Ibid.*, hal. 213.

Pemberian hak secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang mempunyai kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak”.²⁷

Sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1 dan 2) peraturan diatas, bahwa kewenangan pemberian hak di atas dilimpahkan sebgaiian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya; dengan memberikan penegasan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

C. PENGERTIAN HAK PENGELOLAAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan tidak diatur secara tegas di dalam Undang-undang Pokok Agraria, sebagaimana hak-hak lain atas tanah yang diatur dalam pasal 16. Secara tersirat hak pengelolaan diatur dalam pasal 2 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria, mengenai hak menguasai negara; terutama kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, yang dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak pengelolaan merupakan pengembangan dari Hak Penguasaan (“beheersrecht”) sebagaimana diatur sebelumnya di dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, yang dalam pasal 12 peraturan tersebut ditetapkan, bahwa kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas Tanah Negara, yang selanjutnya dapat diberikan kepada pihak lain berupa sesuatu hak dengan tujuan menyelenggarakan ”tanah”; yang pada akhirnya selain menambah pemasukan keuangan atau pendapatan daerah, juga dapat diusahakan dalam rangka perbaikan perumahan penduduk.

Sebagaimana diatur dalam peratutan pemerintah di atas, bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Instansi pemerintah atau Daerah

²⁷*Ibid.*, hal. 212-213.

Swapraja; menjadi hak atas tanah yang tunduk pada Undang-undang Pokok Agraria. Berkaitan dengan perolehan Hak Pengelolaan melalui Konversi, Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965, mengatur bahwa Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria adalah yang berasal dari konversi penguasaan hak atau beheer.

Konversi tersebut diberlakukan atas tanah-tanah yang selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga. Masa berlaku Hak Pengelolaan yang berasal dari konversi ini berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan pemegang hak. Pelaksanaan konversi ini diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat dan diselenggarakan pendaftarannya pada saat pemegang haknya menyajikan permohonan.

Menurut ketentuan di atas, Hak Penguasaan atas tanah Negara yang dipunyai oleh Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra diubah menjadi Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah Negara didaftarkan dan diterbitkan sertifikat hak pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat.

b. Karena pemberian hak atas tanah

Dalam pemberian hak atas tanah ini, hak pengelolaan yang terbit adalah berasal dari tanah Negara yang dimohonkan oleh pemegang hak pengelolaan. Ketentuan tentang lahirnya hak pengelolaan melalui pemberian hak ini, semula diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999, sebagaimana tertuang dalam pasal 1 bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan.

3. Kewenangan Yang Melekat Pada Hak Pengelolaan

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Dalam pasal 6 Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965, mengatur bahwa wewenang yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan, adalah :
 - (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - (3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6(enam) tahun;
 - (4) Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan;
- b. Dalam pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974, wewenang yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan, adalah :
 - (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
 - (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 - (3) Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada Pihak Ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya.
- c. Pasal 1 dan pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977, hak pengelolaan berisikan wewenang untuk :
 - (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 - (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 - (3) Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada Pihak Ketiga dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

- d. Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 36 tahun 1997, hak pengelolaan berisikan wewenang untuk :
- (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 - (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - (3) Menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada Pihak Ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga

Secara umum kewenangan-kewenangan di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

- Merencanakan, peruntukan dan penggunaan tanah, maksudnya membuat dan menyusun suatu rencana (*planning*) tentang peruntukan (*bestemming*), dan rencana penggunaan (*use planning*) terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga tercapai optimalisasi pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat; atau lazim dikenal dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang tertuang dalam Peraturan Daerah setempat.
- Menggunakan tanah tersebut berkaitan dengan keperluan pelaksanaan usahanya. Sebagai pemegang hak pengelolaan sudah seharusnya mempunyai wewenang yang dilindungi hukum, untuk menggunakan bagian-bagian dari tanah sejauh kewenangannya yang terkait dengan kegiatan usahanya; misal : untuk keperluan pembangunan prasarana fisik, perumahan, pertanian, industri dan lain-lain.
- Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga, menurut persyaratan yang ditentukan, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang hak pengelolaan diberi kewenangan menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya; serta diperbolehkan menyerahkan bagian-bagian dari tanah, baik dengan ataupun tanpa bangunan kepada pihak ketiga yang memerlukan dengan persyaratan-persyaratan tertentu, dengan memungut uang pemasukan sebagai pendapatan dari pemegang hak

pengelolaan. "Hak pengelolaan adalah hak yang istimewa, karena biarpun bidang tanah dikuasai pihak lain dengan berbagai macam hak atas tanah, namun hak pengelolaan tetap berlangsung dan hak penguasaan sebagai pemegang hak pengelolaan tersebut tidak akan terputus".²⁸

4. Pendaftaran Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan termasuk hak yang didaftar, dengan sertipikat sebagai dokumen tanda bukti haknya. "Hak pengelolaan bukanlah hak atas tanah, melainkan Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya",²⁹ sebagaimana diatur dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Sebagaimana ditegaskan bahwa hak pengelolaan termasuk hak yang didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, demikian juga hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga. Apabila terjadi pemberian hak kepada pihak ketiga di atas tanah pengelolaan, maka yang berwenang untuk mendaftarkan haknya adalah instansi pemerintah yang ditunjuk, dalam hal ini Kantor Pendaftaran Tanah setempat, bukan pemegang hak pengelolaan.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah, berikut merupakan tujuan pendaftaran hak pengelolaan, yaitu:

- a. bagi pemegang hak akan mendapatkan kepastian hak dan perlindungan hukum, serta mendapatkan bukti hak atas tanah yang dikuasainya berupa sertipikat;
- b. bagi pihak yang berkepentingan, pendaftaran hak pengelolaan ini bertujuan memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, dan
- c. bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan dalam bidang pertanahan, serta guna terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

²⁸ Harsono (b), *op. cit.*, hal. 51.

²⁹ Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40, LN No. 58 tahun 1996, TLN No. 3643, ps. 1 ayat (2).

Sedangkan kewajiban pendaftaran hak pengelolaan diatur dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria nomor 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, yaitu:

”selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (LN. 1961 No. 28);

- a. semua hak pakai, termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965;
- b. semua hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965.”³⁰

Sehingga hak pengelolaan yang merupakan pengkonversian dari hak penguasaan, yang pada saat berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 sudah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat, dan sudah terbit sertipikat; kedudukan hak tersebut dipersamakan dengan hak pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tatacara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, jo. pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974. Dengan demikian hak pengelolaan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ketentuan ini, harus diproses sesuai ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 dan Nomor 5 tahun 1973.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menegaskan, bahwa eksistensi hak pengelolaan harus dibuktikan dengan adanya sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan.³¹ Dengan didaftarkannya sebagai salah satu hak atas tanah, pemegang hak akan mendapatkan jaminan kepastian hukum yang kuat, tunduk pada Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.

³⁰Departemen Agraria (a), *Peraturan Menteri Agraria Tentang Pendaftaran Hak Pakai Dan Hak Pengelolaan*, PMA No. 1, tahun 1966, ps. 1.

³¹Indonesia (e), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, ps. 1 ayat (20).

Hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dan tanah tidak terputus dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah diatas oleh pihak ketiga. Oleh karena itu dengan berakhirnya hak yang membebani atau melekat diatasnya, maka tanah tersebut akan kembali dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

Dalam dinamika pembangunan saat ini, peranan hak pengelolaan semakin meningkat, karena dapat mengatasi permasalahan penggunaan tanah untuk kepentingan pihak ketiga atas tanah-tanah negara yang berada dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Selanjutnya agar pihak ketiga yang menggunakan tanah hak pengelolaan memiliki dasar hukum yang kokoh, maka keberadaan pengaturan hak pengelolaan harus diperkuat juga dalam peraturan perundang-undangan.³²

5. Subyek Hak Pengelolaan

Berikut pihak-pihak yang dapat memperoleh hak pengelolaan atau subyek hak pengelolaan sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a. Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 Undang-undang Pokok Agraria, bahwa negara dapat memberikan dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, antara lain : Departemen, Jawatan dan Daerah Swatantra.
- b. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965, bahwa tanah negara yang oleh suatu Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra selain digunakan oleh instansi-instansi itu sendiri; juga dimaksudkan untuk diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra tersebut.
- c. Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 mengatur bahwa, semua hak pengelolaan yang diperoleh Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra wajib didaftarkan.
- d. Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973, mengatur bahwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen, Jawatan pemerintah, serta Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- e. Pasal 5 dan pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974

³²Santoso., *op.cit.*, hal. 113.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- (1) Perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
 - (2) Industrial Estate yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah yang berbentuk perusahaan umum (perum) dan perusahaan persero (persero), dan dari Pemerintah Daerah yang berbentuk perusahaan daerah (PD).
- f. Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977, mengatur bagwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga, instansi dan atau badan hukum (milik) pemerintah.
- g. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1997, mengatur bahwa penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non departemen, Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).
 Dalam penjelasan pasal 2 huruf (a) Peraturan pemerintah nomor 36 tahun 1997 disebutkan bahwa “lembaga pemerintah lainnya” dalam hal ini adalah Otorita Pengembangan Daeran Industri Batam, Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan dan lembaga sejenis diatur dengan Keputusan presiden.
- h. Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak pengelolaan adalah Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT. Persero, Badan Otorita, dan Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

6. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Untuk Kepentingan Pihak Ketiga

Pada prinsipnya tujuan utama pemberian hak pengelolaan kepada pemegang hak sebetulnya bukan hanya menggunakan tanah yang bersangkutan bagi keperluan usaha atau pelaksanaan tugasnya saja, melainkan tanah hak pengelolaan tersebut juga disediakan untuk digunakan oleh pihak-pihak lain yang

berkepentingan. Adapun mekanisme yang dapat dilakukan yaitu menyerahkan bagian-bagian dari hak pengelolaan tersebut kepada pihak yang membutuhkan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan undang-undang.

Terkait penggunaan tanah hak pengelolaan untuk kepentingan pihak ketiga, pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) nomor 1 tahun 1977, mengatur sebagai berikut:

”Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ke tiga yang bersangkutan.”³³

Selanjutnya dalam pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, diatur mengenai persyaratan yang harus dimuat dalam perjanjian tertulis yang berupa Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah (P3T) yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang menggunakan, antara lain :

- i. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan (badan hukum atau perorangan);
- ii. Letak dan batas-batas tanah yang dimaksud;
- iii. Jenis penggunaannya;
- iv. Hak atas tanah yang akan diimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya, serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;
- v. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan tersebut pada waktu berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
- vi. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.
Misal : memuat mengenai jumlah uang pemasukan, syarat-syarat pembayarannya, dan persetujuan lainnya yang dipandang perlu oleh pihak-pihak yang bersangkutan, persetujuan dari pemegang hak pengelolaan apabila hak tersebut dipindahkan, kemungkinan pembebanan pada hak tersebut dengan jaminan, dan lain-lain.”³⁴

³³Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftaranannya*, PMDN No. 1, tahun 1977, ps. 3 ayat(1).

³⁴*Ibid.*, ps. 3 ayat(2).

berkepentingan. Adapun mekanisme yang dapat dilakukan yaitu menyerahkan bagian-bagian dari hak pengelolaan tersebut kepada pihak yang membutuhkan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan undang-undang.

Terkait penggunaan tanah hak pengelolaan untuk kepentingan pihak ketiga, pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) nomor 1 tahun 1977, mengatur sebagai berikut:

"Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan."³³

Selanjutnya dalam pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, diatur mengenai persyaratan yang harus dimuat dalam perjanjian tertulis yang berupa Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah (P3T) yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang menggunakan, antara lain :

- i. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan (badan hukum atau perorangan);
- ii. Letak dan batas-batas tanah yang dimaksud;
- iii. Jenis penggunaannya;
- iv. Hak atas tanah yang akan diimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya, serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;
- v. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan tersebut pada waktu berakhirnya hak atas tanah yang diberikan;
- vi. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.
Misal : memuat mengenai jumlah uang pemasukan, syarat-syarat pembayarannya, dan persetujuan lainnya yang dipandang perlu oleh pihak-pihak yang bersangkutan, persetujuan dari pemegang hak pengelolaan apabila hak tersebut dipindahkan, kemungkinan pembebanan pada hak tersebut dengan jaminan, dan lain-lain."³⁴

³³Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaam Serta Pendaftarananya*, PMDN No. 1, tahun 1977, ps. 3 ayat(1).

³⁴*Ibid*, ps. 3 ayat(2).

Lebih lanjut dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengatur mengenai "siapa yang dimaksud pemegang" dalam pasal 1 ayat (3). Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pasal di atas, yaitu :

- "a. Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita; dan
- f. Badan-Badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah."³⁵

7. Ciri-ciri Hak Pengelolaan

Sifat hak pengelolaan sangat khusus, karena merupakan limpahan sebagian kewenangan negara; dan di atas hak tersebut dapat diterbitkan hak-hak atas tanah yang lain, seperti : Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Berikut merupakan ciri-ciri dari hak pengelolaan, yaitu :

- "1. merupakan pelimpahan kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah;
- 2. dapat dipunyai oleh badan hukum yang mempunyai tugas pokok, dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah;
- 3. digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan dan/atau bukan bangunan;
- 4. terjadi melalui penegasan konversi atau pemberian hak;
- 5. wajib didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak tanah berada;
- 6. kewenangannya dapat bersifat publik dan privat;
- 7. dapat digunakan sendiri, dan/atau diserahkan bagian-bagiannya pada pihak ketiga;
- 8. tidak mempunyai jangka waktu tertentu (selama tanah masih dipergunakan untuk pelaksanaan tugas atau usahanya);
- 9. tidak dapat dialihkan pada pihak lain;
- 10. tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;

³⁵Departemen Agraria (b), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/Ka.BPN No. 9, tahun 1999, ps. 3 ayat (1).

11. tidak ada ketentuan batas maksimal luasan yang dapat dimohon untuk dikuasai;
12. dapat diterbitkan hak lain di atasnya, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.”³⁶

8. Hak-hak Yang Terbit Dari Hak Pengelolaan

Ditegaskan di atas, bahwa hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai dapat terbit dari hak pengelolaan, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, berikut jangka waktu berlakunya hak yang terbit dari hak pengelolaan :

- a. Hak Guna Bangunan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, untuk selanjutnya dapat diperpanjang paling lama 20 tahun; dan bila perpanjangan ini telah habis maka hak tersebut dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun.
- b. Hak Pakai berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, untuk selanjutnya dapat diperpanjang paling lama 20 tahun; dan bila perpanjangan ini telah habis maka hak tersebut dapat diperbaharui untuk jangka waktu 25 tahun.

Sedangkan bila pemegang hak pengelolaan menyerahkan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak lain dengan hak milik, maka cara yang ditempuh adalah melalui mekanisme pelepasan hak, yang dalam hal ini bagian tanah tersebut dilepaskan dari hak pengelolannya untuk kembali menjadi tanah negara. Selanjutnya atas tanah negara tersebut, dimohonkan hak milik atas nama pemohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat; dengan disertai kewajiban membayar sejumlah uang pemasukan kepada negara, yang nilainya diatur sesuai ketentuan yang berlaku.

³⁶Santoso., *op.cit.*, hal. 113.

D. PENERBITAN IJIN PEMAKAIAN TANAH OLEH PEMERINTAH KOTA SURABAYA, DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

1. Gambaran Umum Penerbitan Ijin Pemakaian Tanah Oleh Pemerintah Kota Surabaya

Hak menguasai adalah hak negara untuk menguasai tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hak menguasai ini tidak identik dengan hak memiliki tanah pada zaman penjajahan Belanda yang cenderung menindas rakyat kecil, dengan sistem landrent, culturstelsel maupun domeinverklaring; akan tetapi lebih tepatnya mengatur dan menyelenggarakan peruntukan tanah untuk kepentingan bangsa Indonesia. Negara hanya mengatur dan menyelenggarakan peruntukan tanah, karena pada hakekatnya tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia (hak bangsa) sebagaimana diamanatkan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria.

Sebagai wujud penyelenggaraan tersebut, terbitlah bermacam-macam hak atas tanah, antara lain :

1. hak milik,
2. hak guna bangunan,
3. hak guna usaha, dan
4. hak pakai;

yang kesemuanya bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Disamping pemberian hak atas tanah, negara juga dapat melimpahkan sebagian hak penguasaannya kepada Instansi, Pemerintah Daerah, maupun Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam rangka mendukung kegiatan usaha dan pemerintahan; dan selama ini hak penguasaan yang dilimpahkan tersebut berupa hak pengelolaan.

Pasal 10 ayat (3) Undang-undang nomor 32 tahun 2004, menguraikan bahwa kewenangan daerah otonom adalah mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan dengan berdasarkan pada asas otonomi dan tugas pembantuan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama serta kewenangan bidang lain terkait kebijakan tentang perencanaan nasional secara makro dan dana

perimbangan keuangan, sistem administrasi negara dan lembaga perekonomian negara, pembinaan dan pemberdayaan sumber daya manusia, pendayagunaan sumber daya alam serta teknologi tinggi yang strategis, konservasi dan standarisasi nasional.

Selanjutnya penjelasan pasal 2 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria juga menyatakan, bahwa:

”Pelimpahan Hak Menguasai Negara kepada Daerah-daerah adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Soal Agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat”.³⁷

Berdasarkan penjelasan pasal di atas, jelas bahwa pelimpahan kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai dari negara atas tanah merupakan tugas pembantuan, bukan otonomi penuh. Sehubungan dengan tugas pembantuan tersebut, segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya, karena tugas pembantuan ini terkait dengan wewenang dalam bidang agraria yang dapat menjadi sumber pendapatan bagi daerah.

Pasal 33 ayat (3) UUD’45 juga mengamanatkan bahwa tanah sebagai permukaan bumi, yang merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia harus tetap dikuasai oleh Negara. Dengan demikian pengaturan bidang pertanahan harus bersifat nasional, dalam bentuk Hukum Tanah Nasional yang tunggal, bukan bersifat kedaerahan. Hal ini untuk menghindari terjadinya desintegrasi atau perpecahan; yang membahayakan eksistensi Hukum Tanah Nasional, karena yang berlaku tiap-tiap wilayah atau daerah akan memberlakukan hukum tanah yang berbeda.³⁸

Berdasarkan pasal 18 ayat (1) Undang-undang nomor 22 tahun 1999 yang kemudian diganti dengan Undang-undang nomor 32 tahun 2004, dalam pasal 12 undang-undang ini menyatakan bahwa kewenangan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah dalam rangka ”desentralisasi” harus disertai dengan

³⁷Indonesia (b), *op. cit.*, ps. 2 ayat (4).

³⁸Harsono (b), *op. cit.*, hal. 96.

penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia, sesuai dengan kewenangan yang diserahkan.³⁹ Pada kenyataannya penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia diatas, sepanjang mengenai bidang pertanahan tidak pernah dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Fakta di atas menunjukkan bahwa penyerahan kewenangan di bidang pertanahan tidak mendapat pengakuan dari Pemerintah. Selanjutnya di dalam pasal 10 mengatur mengenai kewenangan Pemerintah Propinsi, Kabupaten dan Kota; yang menyebutkan bahwa :

- ”(1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan urusan pemerintah yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ini ditentukan menjadi urusan Pemerintah;
Yang dimaksud urusan pemerintahan dalam ayat ini adalah urusan pemerintahan yang mutlak menjadi kewenangannya dan urusan bidang lainnya, yaitu bagian-bagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya pemerintah.
- (2) Dalam menjalankan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pemerintah Daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan azas otonomi dan tugas pembantuan.”⁴⁰

Sedangkan Pasal 10 ayat (5) Undang-undang nomor 32 tahun 2004 mengatur pelaksanaan kewenangan-kewenangan lain yang dilimpahkan kepada daerah-daerah, yaitu :

- ”a. diselenggarakan sendiri sebagai urusan pemerintahan;
b. dilimpahkan sebagian urusan pemerintahan tersebut kepada Gubernur, selaku Wakil Pemerintah (dekonsentrasi) atau
c. ditugaskan sebagai urusan kepada Pemerintahan Daerah dan/atau pemerintahan desa, berdasarkan azas tugas pembantuan.”⁴¹

³⁹Indonesia (c), *op. cit.*, ps.12.

⁴⁰ Boedi Harsono (c), *Hukum Agraria Indonesia:Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, edisi revisi, cet. 17, (Jakarta:Djambatan, 2006), hal. 760-761.

⁴¹Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 10 ayat (5).

Sehubungan pelimpahan penguasaan tanah-tanah negara berupa hak pengelolaan di atas, Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya menerbitkan sejumlah kebijakan yang berlaku terhadap tanah-tanah negara tersebut, baik dalam bentuk peraturan daerah maupun surat ketupusan walikotamadya, antara lain :

1. Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997, tentang Izin Pemakaian Tanah.
2. Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 21 tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
3. Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 11 tahun 2008, tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Daerah.
4. Keputusan Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah.
5. Keputusan Walikota Surabaya Nomor 21 tahun 2002 tentang Pemutihan Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya; yang kemudian dicabut dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 19 Tahun 2009;

Penerbitan peraturan di atas dimaksudkan sebagai landasan hukum bagi Pemerintah Kota Surabaya, untuk menerapkan hak persewaan dalam bentuk pemberian Izin Pemakaian Tanah kepada masyarakat, baik secara individu maupun kelompok, serta badan-badan hukum; di atas tanah hak pengelolaannya.

2. Hal-hal Yang Terkait Dengan Ijin Pemakaian Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997

a. Pengertian Ijin Pemakaian Tanah

Ijin Pemakaian Tanah adalah "Ijin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960."⁴²

Berdasarkan ketentuan pasal 1 huruf g peraturan daerah Nomor 1 tahun

⁴²Surabaya, *Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya*, Perda No. 1, tahun 1997, ps. 1 huruf (f).

1997, bahwa Izin Pemakaian Tanah dapat diberikan kepada orang atau Badan Hukum. "Orang" dalam hal ini adalah warga negara Indonesia, sedangkan badan hukum adalah badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia; dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan ijin pemakaian tanah. sebelum memanfaatkan tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) peraturan daerah ini.

Dokumen Ijin Pemakaian Tanah bukanlah dokumen kepemilikan tanah seperti halnya sertifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan, melainkan dokumen izin untuk memakai tanah yang penggunaannya dibatasi oleh waktu. Adapun pembatas tersebut sesuai dengan jangka waktu berlakunya Ijin Pemakaian Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (4) Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997.

b. Jangka Waktu Ijin Pemakaian Tanah

Dilihat dari jangka waktu pemakaian, ijin ini dapat dikelompok dalam 3 (tiga) macam, yaitu :

1. Izin Pemakaian Tanah Jangka Pendek, berlaku selama 2 (dua) tahun, dan dapat diperpanjang untuk setiap kali paling lama 2 (dua) tahun berikutnya;
2. Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah, berlaku selama 5 (lima) tahun, dan dapat diperpanjang untuk setiap kali 5 (lima) tahun berikutnya;
3. Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang berlaku untuk 20 (duapuluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk setiap kali 20 (duapuluh) tahun berikutnya; Ijin jangka panjang ini diberlakukan secara khusus terhadap tanah yang dipergunakan untuk usaha dan perumahan, yang disesuaikan dengan perencanaan kota serta telah memenuhi syarat luas, peruntukan dan penggunaannya.

c. Kewajiban Yang Harus Dipenuhi Oleh Pemegang Ijin Pemakaian Tanah

Berikut kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Ijin Pemakaian Tanah, antara lain :

- “1. membayar retribusi sesuai dengan yang ditentukan;
2. mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam surat Ijin Pemakaian Tanah;
3. memakai tanah sesuai dengan peruntukannya, apabila berkeinginan untuk merubah peruntukan dan/atau menjaminkan maka harus harus mendapat persetujuan tertulis dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.”⁴³

Berkaitan penggunaan tanah tersebut Pemerintah Kota Surabaya mengenakan iuran atau retribusi, dengan besaran tarif sebagaimana diatur dalam pasal 11, yaitu :

- “(1)a. Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang, membayar retribusi dimuka sekaligus dengan ketentuan :
 1. Untuk usaha dan sejenisnya sebesar 15% (lomabelas persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya;
 2. Untuk perumahan sebesar 10% (sepuluh persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya
- b. Ijin pemakaian tanah jangka menengah dan pendek, membayar retribusi dengan ketentuan :
 1. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya sampai dengan 5(lima) meter:
 - a. Perumahan sebesar Rp. 100,00 (seratus rupiah) per-meter persegi;
 - b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;
 - c. Fasilitas Umum:
 1. Komersial sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;
 2. Tidak Komersial sebesar Rp. 50,00 (limapuluh rupiah) per-meter persegi;
 2. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 5(lima) meter sampai dengan 8(delapan) meter :
 - a. Perumahan sebesar Rp. 150,00 (seratus limapuluh rupiah) per-meter persegi;
 - b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 250,00 (duaratus limapuluh rupiah) per-meter persegi;
 - c. Fasilitas Umum:
 1. Komersial sebesar Rp. 250,00 (duaratus limapuluh

⁴³ *Ibid.*, ps. 7 ayat (1).

- rupiah) per-meter persegi;
2. Tidak Komersial sebesar Rp. 100,00 (seratus rupiah) per-meter persegi;
 3. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 8(delapan) meter sampai dengan 12(duabelas) meter :
 - a. Perumahan sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;
 - b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 750,00 (tujuh ratus lima puluh rupiah) per-meter persegi;
 - c. Fasilitas Umum:
 1. Komersial sebesar Rp. 750,00 (tujuh ratus lima puluh rupiah) per-meter persegi;
 2. Tidak Komersial sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;
 4. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 12(duabelas) meter sampai dengan 15(limabelas) meter :
 - a. Perumahan sebesar Rp. 300,00 (tiga ratus rupiah) per-meter persegi;
 - b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per-meter persegi;
 - c. Fasilitas Umum:
 1. Komersial sebesar Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per-meter persegi;
 2. Tidak Komersial sebesar Rp. 250,00 (duaratus lima puluh rupiah) per-meter persegi;
 5. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 15 (limabelas) meter :
 - a. Perumahan sebesar Rp. 400,00 (empat ratus rupiah) per-meter persegi;
 - b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 1.500,00 (seribu lima ratus rupiah) per-meter persegi;
 - c. Fasilitas Umum:
 1. Komersial sebesar Rp. 1.500,00 (seribu lima ratus rupiah) per-meter persegi;
 2. Tidak Komersial sebesar Rp. 300,00 (tiga ratus rupiah) per-meter persegi;
- (2) Untuk lokasi tanah-tanah yang belum ada jalannya dikenakan retribusi sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;
- (3) Atas pemakaian tanah yang penggunaannya ganda atau berubah secara keseluruhan dikenakan retribusi, sesuai dengan perhitungan tarif tertinggi;
- (4) Apabila ijin pemakaian tanah beralih/dialihkan kepada pihak lain yang dikenakan biaya balik nama sebagai berikut :
- a. Untuk ijin pemakaian tanah jangka panjang dikenakan sebesar 10 (sepuluh) kali retribusi setahun dan khusus balik nama kepada ahli waris sebesar 5 (lima) kali teribus setahun;
 - b. Untuk ijin pemakaian tanah menengah atau pendek dikenakan sebesar 3 (tiga) kali teribus setahun dan khusus balik nama kepada

- ahli waris sebesar 2 (dua) kali retribusi setahun;
- c. Besarnya retribusi setahun dimaksud pada huruf a dan b ayat ini mengikuti ketentuan sebagaimana tersebut pada ayat (1) huruf b, ayat 92) dan ayat (3) pasal ini.”⁴⁴

Sedangkan sanksi keterlambatan atas pembayaran retribusi akan dikenakan denda sesuai diatur dalam pasal 13, yaitu :

- “Apabila terjadi keterlambatan pembayaran retribusi dikenakan denda :
- Untuk keterlambatan sampai dengan 3(tiga) bulan sebesar 50% (lima puluh persen) dari retribusi yang berlaku;
 - Untuk keterlambatan lebih dari 3(tiga) bulan sampai dengan 1(satu) tahun sebesar 100% (seratus persen) dari retribusi yang berlaku;
 - Untuk keterlambatan lebih dari 1(satu) tahun sampai dengan 2(dua) tahun sebesar 200% (dua ratus persen) dari retribusi yang berlaku;
 - Untuk keterlambatan lebih dari 2(dua) tahun sampai dengan 3(tiga) tahun sebesar 300% (tiga ratus persen) dari retribusi yang berlaku;
 - Untuk keterlambatan lebih dari 3(tiga) tahun sampai dengan 4(empat) tahun sebesar 400% (empat ratus persen) dari retribusi yang berlaku;
 - Untuk keterlambatan lebih dari 4(empat) tahun sebesar 500% (lima ratus persen) dari retribusi yang berlaku.”⁴⁵

Sedangkan pelanggaran terhadap penggunaan tanah (baik atas penggunaan tanah yang belum memperoleh ijin pemakaian tanah maupun pemakaian tanah yang tidak sesuai dengan ijin yang diperoleh) akan dikenakan sanksi pidana sesuai diatur pasal 14.

Disamping kewajiban pembayaran retribusi sebagaimana diatur dalam Perda ini, terhadap masyarakat pemegang Ijin Pemakaian Tanah juga dikenakan kewajiban pembayaran pajak terhadap Negara; Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), dan saat ini menjadi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 yang mengatur tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

⁴⁴*Ibid.*, ps. 11 ayat (1-2).

⁴⁵*Ibid.*, ps. 13.

d. Berakhirnya Ijin Pemakaian Tanah

Hal-hal yang dapat menyebabkan berakhirnya Ijin Pemakaian Tanah, yaitu:

- “a. masa berlaku ijin telah berakhir, dan pemegang ijin tidak memperpanjang lagi;
- b. atas permintaan pemegang ijin untuk mengakhiri sebelum masa berlaku ijin habis;
- c. pemegang ijin meninggal dunia;
- d. surat ijin pemakaian tanah dicabut oleh pemberi ijin.”⁴⁶

e. Aspek penjaminan Bangunan Yang Didirikan Di Atas Tanah Dengan Ijin Pemakaian Tanah

Merujuk pada hukum pertanahan di Indonesia adalah bersumber pada hukum adat, yang dalam hal ini menganut sistem pemisahan horizontal, artinya : antara bangunan dan tanah dapat berdiri sendiri-sendiri. Karena itu, bangunan yang didirikan di atas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, dapat dijaminkan pada bank dengan cara fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu : Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya bangunan yang didirikan di atas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kotamadya Surabaya pun, dapat dibebani hak tanggungan dengan jaminan fidusia; dikarenakan hak pengelolaan bukan merupakan Hak Atas Tanah, sehingga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Sehubungan dengan jaminan fiducia atas bangunan yang didirikan di atas

⁴⁶*Ibid.*, ps. 10.

tanah hak pengelolaan, maka bagi pemegang Ijin Pemakaian Tanah yang akan menjaminkan tanah tersebut harus memperoleh ijin atau rekomendasi terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga berdasarkan ijin atau rekomendasi yang terbit, penerima jaminan mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat bangunan sebagai agunan.

Kewajiban untuk mengajukan permohonan ijin atau rekomendasi ini, tidak hanya diperlukan pada saat pemegang Ijin Pemakaian Tanah hendak menjaminkan, namun juga pada saat mendirikan dan merubah bangunan. Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Ijin Pemakaian Tanah biasanya dicantumkan pada klausul-klausul perjanjian, termasuk kesediaan untuk mengembalikan tanah pada keadaan semula (tanpa bangunan) setelah masa sewanya telah habis. Oleh karenanya, kendati hukum pertanahan di Indonesia menganut "asas pemisahan horizontal" bukan berarti pemegang Ijin Pemakaian Tanah dapat mempertahankan kepemilikan bangunannya, kalau Ijin Pemakaian Tanah-nya berakhir.

Asas pemisahan horizontal maksudnya adalah hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang ada di atasnya; karena bangunan, tanaman dan benda-benda lain di atas tanah tersebut belum tentu milik pihak yang menguasai tanah. Sehingga perbuatan hukum yang menyangkut tanah tidak otomatis meliputi bangunan, tanaman ataupun benda-benda lain di atasnya, namun ketentuan-ketentuan tersebut harus diperjanjikan secara tegas dalam hal pemegang hak atas tanah dengan pemilik bangunan, tanaman serta benda-benda lain di atasnya subyek hukumnya berbeda.

E. PERBANDINGAN BESARAN UANG PEMASUKAN ATAS PENERBITAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DAN RETRIBUSI IJIN PEMAKAIAAN TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA

1. Perbandingan Penerimaan Negara Bukan Pajak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Dan Retribusi Ijin Pemakaian Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997

Berikut perbandingan antara uang pemasukan atas penerbitan hak atas tanah (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai berjangka waktu) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dan kewajiban pembayaran atas penerbitan Ijin Pemakaian Tanah yang diatur dalam Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Pasal 16	Peraturan Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997
<p>Pendaftaran pertama kali, Perpanjangan masa berlaku hak, dan Pembaharuan hak : (2% x Nilai Tanah) + Rp. 100.000,-</p> <p>Pemeliharaan data : (1% x Nilai Tanah) + Rp. 50.000,-</p>	<p>Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang, membayar retribusi dimuka sekaligus dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk usaha dan sejenisnya sebesar 15% (limabelas persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya; 2. Untuk perumahan sebesar 10% (sepuluh persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya <p>Ijin pemakaian tanah jangka menengah dan pendek, membayar retribusi dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya sampai dengan 5(lima) meter: <ol style="list-style-type: none"> a. Perumahan sebesar Rp. 100,00 (seratus rupiah) per-meter persegi; b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi; c. Fasilitas Umum: <ol style="list-style-type: none"> (1) Komersial sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi; (2) Tidak Komersial sebesar Rp. 50,00 (limapuluh rupiah) per-meter persegi; 2. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 5(lima) meter sampai dengan 8(delapan) meter :

	<p>a. Perumahan sebesar Rp. 150,00 (seratus limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 250,00 (duaratus limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>c. Fasilitas Umum:</p> <p>(1) Komersial sebesar Rp. 250,00 (duaratus limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(2) Tidak Komersial sebesar Rp. 100,00 (seratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(3) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 8(delapan) meter sampai dengan 12(duabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 750,00 (tujuhatus limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <p>1. Komersial sebesar Rp. 750,00 (tujuhatus limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>2. Tidak Komersial sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(4) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 12(duabelas) meter sampai dengan 15(limabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan sebesar Rp. 300,00 (tigaratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <p>1. Komersial sebesar Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per-meter persegi;</p> <p>2. Tidak Komersial sebesar Rp. 250,00 (duaratus</p>
--	--

	<p>limapuluh rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(5) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 15 (limabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan sebesar Rp. 400,00 (empat ratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 1.500,00 (seribu limaratus rupiah) per-meter persegi;</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Komersial sebesar Rp. 1.500,00 (seribu limaratus rupiah) per-meter persegi; 2. Tidak Komersial sebesar Rp. 300,00 (tiga ratus rupiah) per-meter persegi; <p>Untuk lokasi tanah-tanah yang belum ada jalannya dikenakan retribusi sebesar Rp. 200,00 (duaratus rupiah) per-meter persegi</p>
<p>Ilustrasi Untuk tanah seluas 1000 m² dengan nilai tanah Rp. 1.000.000,-/m²</p> <p>Pendaftaran pertama kali, Perpanjangan masa berlaku hak, dan Pembaharuan hak : (2% x 1.000.000 x 1000) + Rp. 100.000,- = Rp. 20.100.000,-</p> <p>Pemeliharaan data : (1% x 1.000.000 x 1000) + Rp. 50.000,- = Rp. 10.050.000,-</p>	<p>Ilustrasi Untuk tanah seluas 1000 m² dengan nilai tanah Rp. 1.000.000,-/m²</p> <p>Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang, membayar retribusi dimuka sekaligus dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk usaha dan sejenisnya (15% x 1.000.000 x 1000) = Rp. 150.000.000,- 2. Untuk perumahan (10% x 1.000.000 x 1000) = Rp. 100.000.000,- <p>Ijin pemakaian tanah jangka menengah dan pendek, membayar retribusi dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya sampai dengan 5(lima) meter: <ol style="list-style-type: none"> a. Perumahan sebesar Rp. 100 x 1000 = Rp. 100.000,- b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, Rp. 200 x 1000 = Rp. 200.000

	<p>c. Fasilitas Umum:</p> <p>(1) Komersial sebesar Rp. 200,- x 1000 = Rp. 200.000</p> <p>(2) Tidak Komersial Rp. 50,- x 1000 = Rp. 50.000</p> <p>2. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 5(lima) meter sampai dengan 8(delapan) meter :</p> <p>a. Perumahan Rp. 150,- x 1000 = Rp. 150.000</p> <p>b. Perdagangan, Industri dan sejenisnya, Rp. 250,- x 1000 = Rp. 250.000</p> <p>c. Fasilitas Umum:</p> <p>(1) Komersial Rp. 250,- x 1000 = Rp. 250.000</p> <p>(2) Tidak Komersial Rp. 100,- x 1000 = Rp. 100.000</p> <p>(3) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 8(delapan) meter sampai dengan 12(duabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan Rp. 200,- x 1000 = Rp. 200.000</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, Rp. 750,- x 1000 = Rp. 750.000</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <p>1. Komersial Rp. 750,- x 1000 = Rp. 750.000</p> <p>2. Tidak Komersial Rp. 200,- x 1.000 = Rp. 200.000</p> <p>(4) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 12(duabelas) meter sampai dengan 15(limabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan Rp. 300,- x 1000 = Rp. 300.000</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, Rp. 1.000,- x 1000 = Rp. 1.000.000</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <p>1. Komersial Rp. 1.000,- x 1000 = Rp. 1.000.000</p>
--	---

	<p>2. Tidak Komersial Rp. 250,- x 1000 = Rp. 250.000</p> <p>(5) Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya lebih dari 15 (limabelas) meter :</p> <p>(a) Perumahan Rp. 400,- x 1000 = Rp. 400.000</p> <p>(b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, Rp. 1.500,- x 1000 = Rp. 1.500.000</p> <p>(c) Fasilitas Umum:</p> <p>1. Komersial Rp. 1.500,- x 1000 = Rp. 1.500.000</p> <p>2. Tidak Komersial Rp. 300,- X 1000 = Rp. 300.000</p> <p>Untuk lokasi tanah-tanah yang belum ada jalannya dikenakan retribusi Rp. 200,00 x 1000 = Rp. 200.000,-</p>
--	---

Berdasarkan perhitungan di atas dapat dilihat bahwa pengenaan retribusi sesuai peraturan daerah tersebut tarifnya lebih tinggi bila dibandingkan dengan pemasukan keuangan sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah, sehingga dari sisi jumlah penerimaan hal tersebut sangat menguntungkan Pemerintah Kota Surabaya.

F. UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH MASYARAKAT SELAKU PEMEGANG IJIN PEMAKAIAN TANAH ATAS ASSET TANAH HAK PENGELOLAAN ATAS NAMA PEMERINTAH KOTA SURABAYA

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan di masa datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan.

Hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia,

Undang-undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Indonesia harus diinventarisasi. "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah,"⁴⁷ Peraturan Pemerintah dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum Undang-undang Pokok Agraria lahir, Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia masih bersifat dualisme; karenanya ada hak yang berstatus hak barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak tersebut antara lain Eigendom dan Erfpact; yang peralihan haknya dilakukan dihadapan Notaris; di samping itu ada hak yang bersumber pada hukum adat dan peralihan haknya dilakukan dihadapan Kepala Desa. Pada saat ini dualisme tersebut telah ditiadakan, sehingga semua peralihan hak atas tanah di Indonesia dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal tersebut sejalan dengan panca program pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia, yang memuat mengenai :

- "1. pembaharuan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
3. mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;
5. perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya."⁴⁸

Pemerintah Kota Surabaya dengan luas wilayah 326.36 km² merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan, karena dari keseluruhan wilayah tersebut, atau seluas 12,421 juta m² dikuasai oleh Pemerintah Daerah dalam

⁴⁷Indonesia (b), *op. cit.*, ps. 19 ayat (1).

⁴⁸Harsono (b), *op. cit.*, hal. 3-4.

bentuk hak pengelolaan, yang tersebar di 17 wilayah kecamatan dari 23 wilayah kecamatannya, antara lain :

- ”1. Kecamatan Wonokromo seluas 1.147.179,32 m²;
2. Kecamatan Krembangan seluas 920.873,15 m²;
3. Kecamatan Tegalsari seluas 639.667,03 m²;
4. Kecamatan Dukuh Pakis seluas 493.680,00 m²;
5. Kecamatan Bubutan seluas 438.403,04 m²;
6. Kecamatan Sawahan seluas 308.295,21 m²;
7. Kecamatan Semampir seluas 189.369,87 m²;
8. Kecamatan Sukomanunggal seluas 157.224,16 m²;
9. Kecamatan Simokerto seluas 152.426,58 m²;
10. Kecamatan Genteng seluas 90.977,25 m²;
11. Kecamatan Lakarsantri seluas 54.500,83 m²;
12. Kecamatan Asemrowo seluas 47.708,20 m²;
13. Kecamatan Tandes seluas 30.967,05 m²;
14. Kecamatan Wonocolo seluas 26.346,70 m²;
15. Kecamatan Wiyung seluas 20.856,66 m²;
16. Kecamatan Tambaksari dan Kecamatan Gubeng, masing-masing di bawah 20.000 m².⁴⁹

Berkaitan dengan pengelolaan tanah negara seluas 12,421 juta m² di atas, berikut ilustrasi perbandingan perhitungan kewajiban pemasukan atas pemberian hak pengelolaan selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 dan kewajiban pembayaran atas penerbitan Ijin Pemakaian Tanah jangka panjang untuk perumahan, yaitu 20 (dua puluh) tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997, dengan acuan harga rata-rata tanah sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per-m².

1. Perhitungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 untuk Pendaftaran pertama kali, Perpanjangan masa berlaku hak, dan Pembaharuan hak, yaitu :

$$(2\% \times \text{nilai tanah} \times \text{luas tanah}) + \text{Rp. 100.000,-}$$

$$= (2\% \times \text{Rp. 750.000,-} \times 12,421 \text{ juta m}^2) + \text{Rp. 100.000,-}$$

$$= \text{Rp. 186.315.100.000,-}$$

⁴⁹“Surat Ijo Tanah HPL di Surabaya,” <<http://rajaagam.wordpress.com/2009/07/15/surat-ijo-tanah-hpl-di-surabaya>>, diakses 22 Januari 2010.

atau

= Rp. 9.315.755.000,- per-tahun.

2. Perhitungan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997, yaitu :

(10% x nilai tanah x luas tanah)
 = (10% x Rp. 750.000,- x 12,421 juta m²)
 = Rp. 931.575.000.000,-

atau

= Rp. 46.578.750.000,- per-tahun.

Berdasarkan perhitungan diatas, pengenaan tarif sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 dan kewajiban retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 perbandingannya kurang lebih 1 : 5. Sehingga dari perhitungan di atas pemasukan keuangan berdasarkan pemberlakuan Ijin Pemakaian Tanah di atas tanah hak pengelolaan tersebut jelas sangat menguntungkan Pemerintah Kota Surabaya, guna mendukung pendapatan asli daerah (PAD).

Bila ditinjau dari riwayat perolehan tanah, penguasaan tanah di atas adalah berkaitan dengan perubahan Gemeente Soerabaja menjadi Kotamadya Surabaya, yang merujuk pada pasal 5 ayat (1) Undang-undang nomor 16 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta, yang menyebutkan bahwa "Segala milik berupa barang tetap maupun tidak tetap dan perusahaan-perusahaan kota besar tersebut dalam pasal 1, sebelum terbentuknya undang-undang ini, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya". Sehingga, sejak terbentuknya Kota Besar Surabaya, maka segala barang atau asset milik Gemeente Soerabaja menjadi milik Kota Besar Surabaya, asset tersebut antara lain berupa tanah.

Tidak ada catatan pasti kapan pertama kali Pemerintah Kota Surabaya memberlakukan sewa tanah kepada warganya. Namun dalam catatan arsip pertanahan Kotamadya Surabaya disebutkan pola ini diterapkan sejak Kota

Surabaya ditetapkan sebagai Gemeente pada tahun 1906. Dalam buku kompilasi sejarah kota, dalam "Kota Lama Kota Baru", disebutkan pada saat itu Gemeente Soerabaja mulai menginventarisasi aset berupa tanah yang berstatus bukan milik pribadi untuk dicatat menjadi milik Gemeente. Keputusan ini mengacu Undang-undang Agraria 1870, yang mengatur bahwa semua tanah yang tidak terbukti sebagai hak milik seseorang adalah menjadi milik negara atau domein verklaring, walau pada kenyataannya tanah-tanah tersebut tidak dalam keadaan kosong. Kebijakan kolonial inilah yang diyakini menjadi pijakan Pemerintah Kota Surabaya untuk menerbitkan Ijin Pemakaian Tanah bagi warganya.

Sejak diberlakukan Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960, tidak banyak warga Kota Surabaya yang mengajukan permohonan hak terhadap tanah-tanah yang dikuasainya. Pada umumnya masyarakat hanya mempunyai bukti penguasaan berupa Girik/kitir/Petok D sebagai salinan kohir Pajak Bumi atau Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), yang saat ini berubah menjadi Pajak Bumi dan Bangunan; berdasarkan bukti penguasaan tersebut warga mengalihkan kepemilikan, serta memenuhi kewajiban perpajakannya.

Pada tahun 1994 Pemerintah Kota Surabaya (qq. Walikota) mengajukan permohonan hak pengelolaan atas asset berupa tanah, limpahan dari Gemeente Soerabaja tersebut kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Kalau dilihat dari rentang waktu perubahan Gemeente Soerabaja menjadi Kota Surabaya, permohonan hak pengelolaan atas asset berupa tanah milik Gemeente Soerabaja ini cukup lama, sedangkan tanah-tanah tersebut tidak dalam keadaan kosong, karena telah ditempati, dikuasai dan didirikan bangunan oleh masyarakat.

Adapun peraturan-peraturan yang mendasari pengajuan hak pengelolaan tanah negara atas nama Pemerintah Kota Surabaya, yaitu:

1. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan

Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-hak Atas Tanah Negara
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Permohonan tersebut telah mendapat persetujuan, sebagaimana berturut-turut terbit surat rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur nomor : 560.235-7790 tanggal 27 Juni 1996, dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, yang kemudian dijadikan dasar penerbitan sertipikat hak pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya; antara lain sertipikat Nomor : 1, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 m² dan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 3, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 m², keduanya terletak di Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, dan merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Selanjutnya di atas tanah hak pengelolaan tersebut Pemerintah Kota Surabaya menerapkan sistem persewaan kepada masyarakat dalam bentuk Ijin Pemakaian Tanah. Sebagai landasan hukum, diterbitkanlah sejumlah peraturan dalam bidang pertanahan, antara lain :

- “1. Keputusan DPRD GR Surabaya No. 03E/DPRD-GR/KEP/1971 tanggal 6 Mei 1971 tentang sewa tanah.
2. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 9 Tahun 1986 tanggal 5 Juli 1986 tentang Pemakaian Rumah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya.
3. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 1987 tentang Pemakaian Tanah atau Tempat Yang dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya.
4. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 12 Tahun 1994 tentang Ijin Pemakaian Tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya.
5. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah.
6. Keputusan Walikota Surabaya No. 1 tahun 1998 tentang tatacara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah.
7. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 16 Tahun 1999 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
8. Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 21 Tahun 2003 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.”⁵⁰

Menggunakan landasan hukum Peraturan Daerah Nomor : 1 tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah di atas, Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Surabaya menarik retribusi kepada masyarakat pemegang Ijin Pemakaian Tanah dengan tarif sebagaimana diatur dalam pasal 11. Sebagai pemegang Ijin Pemakaian Tanah, kedudukan masyarakat dalam hal ini dipersamakan dengan ”penyewa”, karenanya atas bidang tanah tersebut tidak dapat dimohonkan hak atas tanah, masyarakat hanya mempunyai hak untuk memakai tanah sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu pemegang Ijin Pemakaian Tanah juga dikenakan kewajiban pembayaran pajak berupa Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang saat ini telah berubah menjadi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).

Atas dasar pengenaan kewajiban-kewajiban tersebut masyarakat berpendapat, bahwa mereka berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah; dan sudah seharusnya mendapat prioritas untuk memperoleh alas hak atas tanah yang lebih kuat berupa sertipikat kepemilikan. Namun Pemerintah Kota Surabaya menolak pendapat masyarakat tersebut, atas dasar surat menteri keuangan nomor : S-252/MK.04/1989, tanggal 2 Maret 1989 perihal Status Girik/kitir/Petok D

⁵⁰ “Motivasi Dan Garis Perjuangan” <<http://geratissuratijo.blogspot.com/2010/01/motivasi-dan-garis-perjuangan>>. diakses 15 Februari 2010.

sebagai salinan kahir Pajak Bumi, yang menyebutkan bahwa Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan yang dahulu ditandai bukti berupa petok hanya merupakan bukti administrasi di bidang perpajakan. Dengan demikian bukti pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) maupun Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah dianggap sebagai suatu bukti bahwa seseorang yang namanya tercantum dalam bukti tersebut adalah pemilik sah atas tanah yang ditempatinya.

Bila menunjuk ketentuan pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961, mengenai Pendaftaran Tanah; yang mengatur bahwa sebelum bidang tanah diukur, terlebih dahulu harus dilakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu untuk selanjutnya dilakukan penetapan batas-batasnya. Penyelidikan riwayat tanah ini merupakan salah satu kegiatan yuridis dalam pendaftaran tanah yang disyaratkan, sedangkan penetapan batas-batas bidang tanah yang akan dilakukan pengukuran merupakan salah satu fisik dalam pendaftaran tanah. Masyarakat yang menempati bidang tanah dan/atau tinggal di sekitar bidang tanah yang akan diukur seharusnya diberitahu terlebih dahulu. Persyaratan ini harus dipenuhi bila akan dilakukan kegiatan pendaftaran tanah, karena untuk menghindari terjadinya perselisihan baik mengenai status hak bidang tanah maupun batas-batasnya. Tanah yang didaftar.

Bila dilihat data yang dimiliki masyarakat, ternyata mereka telah menguasai dan menempati tanah tersebut jauh hari sebelum penerbitan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya; sehingga keabsahan penerbitan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya patut dipertanyakan; karena dalam risalah hasil pengukuran yang dibuat pejabat Kantor Pertanahan Surabaya bahwa tanah dalam keadaan kosong.

Selanjutnya bila mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, seharusnya tanah-tanah Gemeente Soerabaja menjadi Tanah Negara, yang untuk selanjutnya dapat dimohon pendaftaran haknya oleh masyarakat yang menempati. Hal ini dikarenakan masyarakat mempunyai bukti penguasaan bidang tanah jauh hari sebelum penerbitan sertipikat hak pengelolaan sertipikat Nomor : 1, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97 dan sertipikat Hak Pengelolaan

Nomor : 3, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97.

Berikut Syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak barat, yaitu :

- a. Grosse akta
- b. Surat Ukur
- c. Turunan surat keterangan kewarganegaraan yang sudah disahkan oleh pejabat yang berwenang
- d. Kuasa konversi (kalau diperlukan)
- e. Pernyataan pemilik, bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.

Menyadari bahwa bidang tanah yang dikuasai dan ditempati merupakan tanah hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, masyarakat merasa resah karena kedudukan hukumnya sangat lemah; bila merujuk pasal 8 huruf (a) Peraturan Daerah Nomor : 1 tahun 1997, bahwa Ijin Pemakaian Tanah dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemegang hak pengelolaan, bilamana tanah yang bersangkutan dibutuhkan untuk kepentingan umum; yang dipertegas pula dalam pasal 9, yang mengatur bahwa:

"Apabila surat ijin pemakaian tanah dicabut, pemegang ijin pemakaian tanah harus segera mengosongkan tanah dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Walikota Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas biaya pemegang ijin pemakaian tanah dan apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, pengosongan akan dilakukan oleh Walikota Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas biaya pemegang ijin pemakaian tanah".⁵¹

Mengacu pasal diatas, masyarakat menafsirkan apabila kepentingan pemerintah daerah menghendaki tanah tersebut guna peruntukan yang lain atau tidak memperpanjang masa berlaku Ijin Pemakaian Tanah, maka pemegang Ijin Pemakaian Tanah harus bersedia menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah Kota Surabaya, dengan tanpa diberikan ganti rugi. Oleh karenanya masyarakat yang

⁵¹Surabaya., *op.cit.*, ps. 9.

menempati sebagian bidang-bidang tanah tersebut merasa keberatan dan sangat dirugikan; sehingga beberapa diantara mereka mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang terkait dalam penerbitan sertipikat hak pengelolaan, baik melalui Pengadilan Umum maupun Peradilan Tana Usaha Negara.

Masyarakat mengajukan gugatan atas penerbitan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, yang diajukan oleh sebagian masyarakat pemegang Ijin Pemakaian Tanah terhadap pihak-pihak sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (qq. Kepala Badan) selaku pihak yang memberikan surat persetujuan pemberian hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya;
2. Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya selaku pihak yang menerbitkan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya;
3. Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang hak pengelolaan dan selaku pihak yang menerbitkan Peraturan Daerah Nomor : 1 tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah serta peraturan Daerah Nomor : 21 tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Gugatan tersebut sebagaimana ternyata dalam perkara nomor : 110/G/2008/PTUN.Sby antara sebagian pemegang Ijin Pemakaian Tanah (sebagai Penggugat) melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sebagai Tergugat I), Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya (sebagai Tergugat II) dan Walikota Surabaya (sebagai Tergugat II Intervensi); serta perkara nomor : 107/G/2008/PTUN.Sby antara sebagian pemegang Ijin Pemakaian Tanah (sebagai Penggugat) melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sebagai Tergugat I), Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya (sebagai Tergugat II) dan Walikota Surabaya (sebagai Tergugat II Intervensi); telah mendapatkan putusan tingkat pertama untuk kedua perkara di atas pada tanggal 27 Juli 2009.

Permasalahan lain yang dihadapi pemegang Ijin Pemakaian Tanah, yaitu apabila jangka waktu Ijin Pemakaian Tanah habis, dan Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang hak pengelolaan tidak memperbolehkan untuk diperpanjang atau memerlukan tanah untuk peruntukan yang lain, maka pemegang Ijin Pemakaian

Tanah selaku pemilik bangunan harus memindahkan bangunan atau meninggalkan bangunan. Sehingga bilamana mereka tidak meninggalkan bangunan tersebut, maka Pemerintah Kota Surabaya melalui Walikota atau Pejabat yang ditunjuk berhak untuk mengusir dan mengosongkan bangunan tersebut, karena bangunan tersebut didirikan di atas tanah yang bukan lagi sebagai hak sewanya.

Disamping itu kewajiban lain yang harus dipenuhi setiap tahun oleh pemegang Ijin Pemakaian Tanah berupa beban pajak bumi dan bangunan (PBB) dan retribusi atas pemakaian tanah yang harus dibayar dimuka secara sekaligus pada saat perpanjangan Ijin Pemakaian Tanah. Pemegang Ijin Pemakaian Tanah selama ini sangat kecewa, karena retribusi Ijin Pemakaian Tanah ditetapkan secara sepihak oleh Pemerintah Kota Surabaya, dengan nilai perolehan yang selalu meningkat setiap tahun; dan prosentase kenaikannya lebih tinggi dari pada prosentase kenaikan Nilai Jual Obyek Pajak pada Pajak Bumi Dan Bangunan. Sehubungan dengan pemasukan atas retribusi Ijin Pemakaian Tanah tersebut, ternyata Pemerintah Kota Surabaya menjadikannya sebagai salah satu sumber terbesar pendapatan asli daerah (PAD).

Memperhatikan kondisi saat ini Pemerintah Kota Surabaya tetap berpegang teguh pada kebijakan untuk menguasai tanah dengan hak pengelolaan, dan mempertahankan sistem persewaan tanah kepada masyarakat melalui Ijin Pemakaian Tanah. Hal ini menunjukkan Pemerintah Kota Surabaya memikirkan secara ekonomi politik kebijakan yang telah disusun tersebut terhadap penguasaan tanah negara berdasarkan hak pengelolaan; karena dengan mempertahankan kebijakan ini pemerintah daerah akan tetap menguasai assetnya serta mendapat pemasukan anggaran daerah.

Berikut pengertian tanah dalam penguasaan/asset Pemerintah Kota Surabaya sebagaimana isi surat Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 500-2132-WAKA tanggal 29 Agustus 2003 perihal permohonan penjelasan status hak atas tanah dalam pengelolaan pemerintah Kota Surabaya nomor 2, yaitu :

- a. Tanah-tanah/bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisik oleh instansi pemerintah;
- b. Tanah tersebut dikelola dan dipelihara, dirawat dengan dana dari instansi pemerintah;

- c. Tanah tersebut telah terdaftar dalam Daftar inventaris pemerintah yang bersangkutan;
- d. Tanah tersebut secara fisik dikuasai atau dipergunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat pihak lain dengan instansi pemerintah dimaksud.

Tanah-tanah tersebut baik yang sudah ada sertifikatnya maupun yang belum ada sertifikatnya.

Menurut pengakuan masyarakat, mereka belum pernah melakukan penyerahan lokasi atau bidang tanah kepada Pemerintah Kota Surabaya. Selanjutnya secara kolektif mereka pernah mengajukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya, namun hingga sekarang belum ada kelanjutannya.

Hak pengelolaan dalam hal ini diatur dalam :

1. Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965 tentang Pengkonversian hak-hak penguasaan atas tanah negara,
2. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 tahun 1966 tentang Kewajiban Pendaftaran Hak pengelolaan,
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tatacara Perolehan Hak pengelolaan, dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara Perolehan Hak Pengelolaan.

Barang milik negara termasuk tanah bisa dilakukan hubungan sewa menyewa menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri, namun pengertian pasal 44 Undang-undang Pokok Agraria semestinya hak sewa diajukan hanya terhadap hak milik. Bahwa tanah negara harus dibedakan antara tanah pemerintah yang merupakan hubungan dengan warga negara, kalau keinginan warga mendapat hak, maka pemerintah harus menyampaikan mekanisme untuk memperoleh hak melalui proses sertifikat, jangan seolah-olah tanah dikuasai oleh pemerintah.

Bahwa warga tidak memiliki data yuridis dapat mengajukan hak atas tanah Gumeente Soerabaja, didasarkan atas bukti penguasaan fisik tanah lebih dari 20 tahun. Penguasaan fisik secara terus menerus, secara yuridis mempunyai posisi hukum dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, karena sesuai pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang pada pokoknya mengatur,

dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dengan syarat penguasaan fisik tersebut dilakukan dengan itikat baik dan tidak ada yang keberatan; sehingga pengadilan berpendapat bahwa penguasaan tanah selama 20 tahun serta dengan itikat baik; serta dengan pelunasan atau pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka pemohon hak mempunyai kepentingan dan merasa dirugikan

Surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 8 April 1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya merupakan keputusan atas usulan sepihak dari Pemerintah Kota Surabaya, dan tindakan tersebut dinilai bertentangan dengan asas kecermatan, sehingga penerbitan sertipikat hak pengelolaan Nomor : 1, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97 dan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 3, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97 juga mengandung cacat hukum.

Gugatan sebagaimana ternyata dalam perkara nomor : 110/G/2008/PTUN.Sby., serta perkara nomor : 107/G/2008/PTUN.Sby. tersebut telah mendapatkan putusan tingkat pertama pada tanggal 27 Juli 2009. Dalam amar putusannya Pengadilan Tata Usaha Negara telah mengabulkan gugatan masyarakat untuk sebagaian, yaitu :

1. Menyatakan batal surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 8 April 1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, sehingga surat keputusan tersebut harus dicabut;
2. Menyatakan batal Sertipikat hak pengelolaan Nomor : 1, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97 dan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 3, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, sehingga sertipikat tersebut harus dicabut.

Atas putusan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah dimohonkan banding oleh Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia cs. melalui Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dan telah diputus sebagaimana ternyata dalam putusan nomor : 153/B/2009/PT.TUN.SBY dan nomor : 153/B/2009/PT.TUN.SBY, yang dibacakan pada tanggal 5 Januari 2010; dan isinya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Untuk selanjutnya masyarakat sebagai penggugat telah mengajukan permohonan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang sampai saat ini belum memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.



BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pemerintah Kota Surabaya menguasai tanah negara berdasarkan limpahan asset Gemeente Surabaya sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 16 tahun 1950; yang selanjutnya atas limpahan asset tanah ini Pemerintah Kota Surabaya mengenakan retribusi berupa uang persewaan kepada masyarakat yang menempatnya (dengan merujuk pada Undang-undang Darurat nomor 12 tahun 1957); dan dikuatkan oleh keputusan Dewan Permusyawaratan Rakyat Daerah Gotong Royong (DPR GR) Surabaya nomor : 03E/DPRD-GR/KEP/1971 tentang sewa tanah; yang berdasarkan permohonan Pemerintah Kota Surabaya, pada tahun 1997 terbit sertipikat hak pengelolaan atas tanah-tanah negara dimaksud. Bahwa penerbitan sertipikat pengelolaan tersebut kemudian dijadikan dasar pemberlakuan Peraturan Daerah nomor 1 tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah, yang dalam perkembangannya masyarakat pemegang ijin tersebut keberatan dengan pemberlakuan peraturan daerah ini, karena:
 - a. retribusi Ijin Pemakaian Tanah ditetapkan secara sepihak oleh Pemerintah Daerah,
 - b. nilai pungutannya jauh lebih tinggi daripada kewajiban pemasukan uang negara sehubungan pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan;
 - c. bila kepentingan pemerintah daerah menghendaki, mereka harus menyerahkan tanahnya, tanpa diberikan ganti rugi;

d. pemegang Ijin Pemakaian Tanah tetap dikenakan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Selanjutnya mereka berupaya memperoleh alas hak yang lebih kuat dengan mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, dengan bukti penguasaan hak lama antara lain berupa perjanjian jual beli, salinan kohir Pajak Bumi, Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan. Namun permohonan ini ditolak, dengan alasan atas bidang tanah yang dimohon telah terbit sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Fakta lain bahwa mereka telah menguasai dan menempati bidang tanah tersebut lebih dari 20 (duapuluh) tahun secara berturut-turut dengan itikat baik, dan atas sebagian tanah tersebut telah terjadi peralihan tanpa ada persengketaan. Bila merujuk pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, fakta ini dapat dijadikan dasar penguasaan hak, namun hal ini diabaikan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Guna mendapatkan haknya, sebagian pemegang ijin tersebut melakukan upaya hukum berupa gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ternyata dalam perkara nomor : 110/G/2008/PTUN.Sby dan nomor : 107/G/2008/PTUN.Sby, dengan tuntutan pembatalan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang persetujuan pemberian hak pengelolaan, serta penerbitan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Surabaya atas tanah-tanah yang dimohon oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional di Surabaya. Pada putusan tingkat pertama tuntutan masyarakat dikabulkan untuk sebagian, namun pada tingkat banding putusan tingkat pertama ini dibatalkan, selanjutnya gugatan tersebut dimohonkan kasasi di Mahkamah Agung, yang saat ini belum memperoleh keputusan hukum yang bersifat tetap.

2. Penerapan hak pengelolaan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 adalah merupakan pelimpahan sebagian kewenangan negara kepada jawatan-jawatan, daerah-daerah ataupun lembaga-lembaga pemerintah untuk mengelola tanah negara yang dilimpahkan guna mendukung pelaksanaan tugasnya, maupun menyerahkan bagian-bagian hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga berupa hak milik, hak guna

bangunan ataupun hak pakai; sehingga penerima limpahan hanya bertindak sebagai pengelola. Sedangkan penerapan hak pengelolaan menurut Peraturan Daerah nomor 1 tahun 1997 Pemerintah Kota Surabaya adalah layaknya hak kepemilikan, karena dengan pemberlakuan sistem persewaan tanah kepada pihak ketiga yang menggunakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut mencerminkan bahwa kewenangan yang dijalankan oleh Pemerintah Kota Surabaya bukan pengelolaan; karena hak sewa hanya dapat diberikan di atas hak milik, bukan hak pengelolaan.

B. SARAN

Penerapan sistem persewaan tanah atas dasar pemberlakuan Peraturan Daerah nomor 1 tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya tidak tepat untuk dipertahankan; karena bertentangan dengan prinsip hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965, yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah nomor 8 tahun 1953 tentang konversi tanah-tanah negara. Pemerintah Kota Surabaya sebagai bagian dari negara tidak dapat memposisikan diri sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebagai pengelola; sedangkan hak sewa hanya dapat diberikan di atas tanah hak milik.

Guna mengatasi persoalan pertanahan ini, Pemerintah Kota Surabaya seharusnya dapat menerapkan mekanisme pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) nomor 1 tahun 1977 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1998. Dengan penerapan penyelesaian ini, Pemerintah Kota Surabaya tidak akan kehilangan hak pengelolannya, karena atas pemberian hak tersebut ada kewajiban pemasukan keuangan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak (sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010), yang dapat dijadikan sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) Kota Surabaya, dan masyarakat yang memanfaatkan tanah hak pengelolaan tersebut akan memperoleh alas hak yang lebih kuat berupa sertipikat

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Basuki, Sunaryo. *Buku Pegangan Dosen: Hukum Agraria Magister Kenotariatan dan Pertanahan*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi, Cet.10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet.17. Jakarta: CV. Teruna Grafika, 2006.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Edisi 3, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- _____. *Pokok-pokok Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2009.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Madia, 2004.
- Parlindungan A.P. *Komentar Atas UUPA*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- _____. *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Ranoemihardja, R. Atang. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Cet.1. Bandung: Tarsito, 1982.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Edisi 1. Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet VI. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Soetomo. *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah*. Surabaya: Usaha Nasional, 1984.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*. Cet. 4, Yogyakarta: Liberty, 1981.

Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistim UUPA*. Cet I. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat Dan Dalam Daerah Istimewa Jodjakarta*. UU No. 16 tahun 1950, BNRI No. 45 tahun 1950.

_____. *Undang-Undang Darurat Tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah*. UUDrt No. 12 tahun 1957, LN No. 57 tahun 1957, TLN No. 1288.

_____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Tentang Pemerintahan Daerah*. UU No. 32 tahun 2004, LN No. 125 tahun 2004, TLN No. 4437.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara*. PP No. 8 tahun 1953, LN No. 14 tahun 1953, TLN No. 362.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 tahun 1961, LN No. 28 tahun 1961, TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 tahun 1996, LN No. 58 tahun 1996, TLN No. 3643.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan*. PP No. 36 tahun 1997, LN No. 79 tahun 1997, TLN No. 3708.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan*. PP No. 112 tahun 2000, LN No. 214 tahun 2000, TLN No. 4031.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*. UU No. 13 tahun 2010, LN No. 18 tahun 2010, TLN No. 5100.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Agraria Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya*. PMA No. 9 tahun 1965.

_____. *Peraturan Menteri Agraria Tentang Pendaftaran Hak Pakai Dan Hak Pengelolaan*. PMA No. 1 tahun 1966.

Departemen Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. PMNA/Ka.BPN No. 3 tahun 1999.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/Ka.BPN No. 9 tahun 1999.

Departemen Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah*. PMDN No. 6 tahun 1972.

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah*. PMDN No. 5 tahun 1973.

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*. PMDN No. 5 tahun 1974.

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan Dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara.* PMDN No. 1 Tahun 1975.

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.* PMDN No. 1 Tahun 1977.

Pemerintah Kota Surabaya. *Peraturan Daerah Tentang Ijin Pemakaian Tanah,* Perda No. 1, tahun 1997, LD No. I/B tahun 1997.

_____. *Peraturan Daerah Tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Daerah,* Perda No. 11 tahun 2008, LD No. 11 tahun 2008 TLD No. 11.

C. Artikel

Lenakoly, Steven. "Status Tanah Surat Hijau di Surabaya Siap Dilepas." <<http://surabaya.detik.com/read/2007/07/17/170326/806012/466>>. Diunduh 22 Januari 2010.

Agam, Raja. "Surat Ijo Tanah HPL di Surabaya" <<http://rajaagam.wordpress.com/2009/07/15/surat-ijo-tanah-hpl-di-surabaya>>. Diunduh 22 Januari 2010.

Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya. "Motivasi Dan Garis Perjuangan" <<http://geratissuratijo.blogspot.com/2010/01/motivasi-dan-garis-perjuangan>>. Diunduh 15 Pebruari 2010.

PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
NOMOR 1 TAHUN 1997
T E N T A N G
IZIN PEMAKAIAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka memanfaatkan tanah milik dan atau yang dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan perkembangan perekonomian, pembangunan dan kebutuhan di daerah serta meningkatkan pelayanan izin Pemakaian Tanah kepada masyarakat yang sekaligus diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah, perlu menyempurnakan materi Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 12 Tahun 1994 untuk dapat mengatur Izin Pemakaian Tanah jangka panjang serta hal lain yang dianggap perlu ;
- b. bahwa untuk mencapai maksud tersebut pada konsideran menimbang huruf a, perlu mengatur kembali materi Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 12 Tahun 1994 dengan menetapkan ketentuan tentang Izin Pemakaian Tanah dalam suatu Peraturan Daerah.
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur / Jawa Tengah / Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta Jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 ;
2. Undang-undang Nomor 12 Dtt. tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah Jo. Undang-undang Nomor 1 tahun 1961 ;
3. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

4. Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah ;
5. Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966;
7. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 tahun 1993 tentang Bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Daerah Perubahan ;
8. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 23 tahun 1978 tentang Master Plan Surabaya 2000 ;
9. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 13 tahun 1987 tentang Penyelidikan Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
10. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 11 tahun 1995 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata kerja Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Dinas Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;

- b. Walikotamadya Kepala Daerah adalah Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya ;
- c. Dinas, adalah Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- d. Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- e. Tanah adalah tanah milik dan atau yang dikuasai / dikelola oleh Pemerintah Daerah ;
- f. Izin Pemakaian Tanah, adalah Izin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
- g. Pemegang Izin Pemakaian Tanah, adalah orang atau Badan Hukum yang telah mendapat izin pemakaian tanah ;
- h. Pemohon, adalah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang dibentuk menurut Hukum Indonesia yang mengajukan permohonan izin pemakaian tanah.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Untuk mencapai tertib administrasi pengelolaan tanah, pengendalian pemakaian tanah dan perlindungan atas tanah, dengan Peraturan Daerah ini diatur izin pemakaian tanah.

BAB III KETENTUAN PERIZINAN

Pasal 3

- (1) Sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah, pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan baik perorangan maupun Badan Hukum ;

- (2) Pemakaian tanah dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi pemakaian dalam bentuk menaruh pada, didalam, diatas, melintas atau menembus bawah tanah ;
- (3) Izin Pemakaian Tanah dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak termasuk dalam ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Pemakaian Sementara Jalan, Ruang Terbuka Hijau Kota dan tempat-tempat lain yang dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Pasal 4

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu memperoleh izin pemakaian tanah ;
- (2) Untuk memperoleh izin pemakaian tanah dimaksud pada ayat (1) pasal ini, yang bersangkutan harus mengajukan surat permohonan kepada Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya atau Pejabat yang ditunjuk ;
- (3) Tata cara pengajuan surat permohonan dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 5

Surat Permohonan untuk mendapatkan izin pemakaian tanah dimaksud pasal 4 Peraturan Daerah ini diajukan kepada Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya atau Pejabat yang ditunjuk dengan mencantumkan / melampirkan :

- a. Nama pemohon ;
- b. Tempat dan tanggal lahir ;
- c. Pekerjaan atau jabatan pemohon ;
- d. Tempat tinggal / domisili pemohon ;
- e. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Kartu Identitas Kependudukan lainnya ;
- f. Keterangan mengenai tempat atau lokasi yang dimohonkan izin ;
- g. Gambar situasi/ lokasi ;
- h. Akta pendirian Badan Hukum (apabila pemohon adalah Badan Hukum) ;
- i. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 6

- (1) Izin pemakaian tanah dikeluarkan terhadap permohonan yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dalam bentuk Izin ;
- (2) Izin pemakaian tanah dibedakan sebagai berikut :
 - a. Izin pemakaian tanah jangka panjang, yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 (dua puluh) tahun khusus untuk usaha dan perumahan ;
 - b. Izin pemakaian tanah jangka menengah, yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 (lima) tahun ;
 - c. Izin pemakaian tanah jangka pendek, yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 (dua) tahun.

Pasal 7

- (1) Pemegang izin pemakaian tanah berkewajiban untuk :
 - a. membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
 - b. mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam surat izin pemakaian tanah ;
 - c. memakai tanah sesuai dengan peruntukan sebagaimana agunan atas suatu pinjaman, pemegang izin pemakaian tanah terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari Walikotaamadya tersebut dalam surat izin pemakaian tanah.
- (2) Pemegang izin pemakaian tanah dilarang mengalihkan izin pemakaian tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Walikotaamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk ;
- (3) Dalam hal pemegang izin pemakaian tanah meninggal dunia, yang berkepentingan dapat melanjutkan izin pemakaian tanah dimaksud dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Walikotaamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan surat izin pemakaian tanah baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

- (4) Apabila bangunan diatas tanah yang telah dikeluarkan Izin pemakaian tanah akan dijadikan Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk ;
- (5) Apabila surat izin pemakaian tanah yang masih berlaku hilang, harus segera mengajukan permohonan turunan surat izin pemakaian tanah kepada Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk.

**BAB IV
PENCABUTAN SURAT IZIN
PEMAKAIAN TANAH**

Pasal 8

Surat Izin Pemakaian Tanah dapat dicabut apabila :

- a. Tanah yang bersangkutan dibutuhkan untuk kepentingan umum;
- b. Pemegang izin pemakaian tanah melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam surat izin pemakaian tanah ;
- c. Tanah dibiarkan kosong dan atau diterlantarkan hingga 3 (tiga) tahun sejak dikeluarkannya izin pemakaian tanah ;
- d. Ternyata dikemudian hari diketahui bahwa persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan izin pemakaian tanah tidak dapat dipertanggungjawabkan atau tidak benar.

Pasal 9

Apabila surat izin pemakaian tanah dicabut, pemegang izin pemakaian tanah harus segera mengosongkan tanah dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas biaya pemegang izin pemakaian tanah dan apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, pengosongan akan dilakukan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas biaya pemegang izin pemakaian tanah.

BAB V
BERAKHIRNYA IZIN PEMAKAIAN TANAH

Pasal 10

Izin Pemakaian Tanah dapat berakhir apabila :

- a. masa berlakunya surat izin pemakaian tanah berakhirnya dan pemegang izin pemakaian tanah tidak memperpanjang izin pemakaian tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- b. atas permintaan sendiri ;
- c. pemegang izin pemakaian tanah meninggal dunia ;
- d. surat izin pemakaian tanah tersebut dicabut.

BAB VI
KETENTUAN RETRIBUSI

Pasal 11

- (1) Atas pemberian izin pemakaian tanah tersebut dalam pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah ini dikenakan retribusi sebagai berikut :
 - a. Izin pemakaian tanah jangka panjang,
Membayar retribusi dimuka sekaligus dengan ketentuan :
 1. Untuk usaha dan sejenisnya sebesar 15% (lima belas persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya ;
 2. Untuk perumahan sebesar 10% (sepuluh persen) kali luas tanah kali harga dasar tanah terendah sesuai dengan kelasnya.
 - b. Izin pemakaian tanah jangka menengah dan pendek
Membayar retribusi dengan ketentuan :
 1. Ditepi jalan/rencana jalan yang lebarnya sampai dengan 5 (lima) meter :
 - a) Perumahan sebesar Rp. 100,00 (Seratus rupiah) per m² ;
 - b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 200,00 (Dua ratus rupiah) per m² ;

- c) Fasilitas Umum :
 - 1) Komersial sebesar Rp. 200,00 (Dua ratus rupiah) per m² ;
 - 2) Tidak komersial sebesar Rp. 50,00 (Lima puluh rupiah) per m² ;
- 2. Ditepi jalan / rencana jalan yang lebarnya lebih dari 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) meter :
 - a) Perumahan sebesar Rp. 150,00 (Seratus lima puluh rupiah) per m² ;
 - b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 250,00 (Dua ratus lima puluh rupiah) per m² ;
 - c) Fasilitas Umum :
 - 1) Komersial sebesar Rp. 250,00 (Dua ratus lima puluh rupiah) per m² ;
 - 2) Tidak komersial sebesar Rp. 100,00 (Seratus rupiah) per m².
- 3. Ditepi jalan/ rencana jalan yang lebarnya lebih dari 8 (delapan) sampai dengan 12 (dua belas) meter :
 - a) Perumahan sebesar Rp. 200,00 (Dua ratus rupiah) per m² ;
 - b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya, sebesar Rp. 750,00 (Tujuh ratus lima puluh rupiah) per m² ;
 - c) Fasilitas Umum :
 - 1) Komersial sebesar Rp. 750,00 (Tujuh ratus lima puluh rupiah) per m² ;
 - 2) Tidak komersial sebesar Rp. 200,00 (Dua ratus rupiah) per m².
- 4. Ditepi jalan / rencana jalan yang lebarnya dari 12 (dua belas) sampai dengan 15 (lima belas) meter :
 - a) Perumahan sebesar Rp. 300,00 (Tiga ratus rupiah) per m² ;
 - b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya sebesar Rp. 1000,00 (Seribu rupiah) per m² ;

- c) Fasilitas Umum :
 - 1) Komersial sebesar Rp. 1000,00 (Seribu rupiah) per m² ;
 - 2) Tidak komersial sebesar Rp. 250,00 (Dua ratus lima puluh rupiah) per m².
- 5. Ditepi jalan / rencana jalan yang lebarnya lebih dari 15 (lima belas) meter :
 - a) Perumahan sebesar Rp. 400,00 (Empat Ratus Rupiah) per m² ;
 - b) Perdagangan, Industri dan sejenisnya sebesar Rp. 1500,00 (Seribu Lima Ratus Rupiah) per m² ;
 - c) Fasilitas Umum :
 - 1) Komersial, sebesar Rp. 1500,00 (Seribu Lima ratus Rupiah) per m² ;
 - 2) Tidak komersial, sebesar Rp. 300,00 (Tiga Ratus Rupiah) per m².
- (2) Untuk lokasi tanah-tanah yang belum ada jalannya dikenakan retribusi sebesar Rp. 200,00 per m² tiap tahun ;
- (3) Atas pemakaian tanah yang penggunaannya ganda atau berubah secara keseluruhan dikenakan retribusi, sesuai dengan perhitungan tarif tertinggi ;
- (4) Apabila izin pemakaian tanah beralih/ dialihkan kepada pihak lain yang dikenakan biaya balik nama sebagai berikut :
 - a. Untuk izin pemakaian tanah jangka panjang dikenakan sebesar 10 (sepuluh) kali retribusi setahun dan khusus balik nama kepada ahli waris sebesar 5 (kali) retribusi setahun ;
 - b. Untuk izin pemakaian tanah menengah dan pendek dikenakan sebesar 3 (tiga) kali retribusi setahun dan khusus balik nama kepada ahli waris sebesar 2 (dua) kali retribusi setahun ;
 - c. Besarnya retribusi setahun dimaksud pada huruf a dan b ayat ini mengikuti ketentuan sebagaimana tersebut pada ayat (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini.

- (5) Terhadap pemegang izin pemakaian tanah pada lokasi tanah yang baru pengenaan retribusi izin pemakaian tanah dihitung sejak dikeluarkannya izin pemakaian tanah.
- (6) Atas pemberian izin pemakaian tanah baru terhadap tanah yang belum pernah dikeluarkan izin, sepanjang persyaratan telah dipenuhi dikenakan biaya peresmian sebesar 5 (lima) kali retribusi setahun, dan membayar retribusi yang belum pernah dibayar beserta dendanya terhitung mulai berlakunya Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1987, selama tanah dimaksud dikuasai oleh calon pemegang izin.

Pasal 12

- (1) Kecuali ditetapkan lain oleh Walikotamadya Kepala Daerah, retribusi tersebut dalam Pasal 10 Peraturan Daerah ini harus dibayar lunas sebelum izin pemakaian tanah diberikan ;
- (2) Pemungutan retribusi dilaksanakan oleh Pejabat yang ditunjuk dibawah koordinasi Dinas Pendapatan Daerah ;
- (3) Semua penerimaan dari hasil retribusi tersebut pada ayat (1) Pasal ini, merupakan Pendapatan Asli Daerah dan harus disetorkan secara bruto ke Kas Pemerintah Daerah melalui Bendaharawan Khusus Penerima Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

**BAB VII
KETENTUAN DENDA**

Pasal 13

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran retribusi dikenakan denda :

- a. Untuk keterlambatan samapai dengan 3 (tiga) bulan sebesar 50% (lima puluh persen) dari retribusi yang berlaku ;
- b. Untuk keterlambatan lebih dari 3 (tiga) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun sebesar 100% (seratus persen) dari retribusi yang berlaku ;

- c. Untuk keterlambatan lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 2 (dua) tahun sebesar 200% (dua ratus persen) dari retribusi yang berlaku ;
- d. Untuk keterlambatan lebih dari 2 (dua) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun sebesar 300% (tiga ratus persen) dari retribusi yang berlaku ;
- e. Untuk keterlambatan lebih dari 3 (tiga) tahun sampai dengan 4 (empat) tahun sebesar 400% (empat ratus persen) dari retribusi yang berlaku ;
- f. Untuk keterlambatan lebih dari 4 (empat) tahun sebesar 500% (lima ratus persen) dari retribusi yang berlaku.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 14

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan-ketentuan pasal 4 dan 7 Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyak Rp. 50.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;
- (2) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

BAB IX KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 15

- (1) Selain Penyidik Umum yang bertugas menyidik tindak pidana, Penyidik atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dapat dilakukan juga oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah, yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidik, para pejabat sebagaimana di maksud ayat (1) pasal ini berwenang :
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana ;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan ;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka ;
 - d. Melakukan penyitaan benda atau surat ;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang ;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi ;
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara ;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk Penyidik Umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik Umum memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya ;
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan ;
 - j. Pejabat penyidik pegawai Negeri Sipil dalam melaksanakan penyidikannya harus dituangkan dalam Berita Acara.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN DAN PENUTUP

Pasal 16

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 17

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 12 tahun 1994 tentang Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pasal 18

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Ditetapkan di : S U R A B A Y A

Pada tanggal : 31 Januari 1997

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
Ketua,

itd

H. HARIOSO SOEPENO
KOLONEL CHB. NRP. 22021

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

ud

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO

Disahkan dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 21 April 1997 Nomor 179/P Tahun 1997.

An. GUBERNUR KEPALA DAERAH
TINGKAT I JAWA TIMUR

Asisten Ketataprajaan

itd

Drs. MASDRA M. JASIN
Pembina Utama Muda
NIP. 510 035 499

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
Seri B Tahun 1997 tanggal 25 April 1997 Nomor 1/B.

An. WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

Sekretaris Kotamadya Daerah
Tingkat II Surabaya

tttd

Drs. CHUSNUL ARIFIEN DAMURI

Pembina
NIP. 010 056 836

Salinan sesuai dengan aslinya
An. Sekretariat Kotamadya Daerah
Tingkat II Surabaya

Kepala Bagian Hukum

tttd

MOH. FARUQ, SH.

Penata Tingkat I
NIP. 510 029 293

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
NOMOR 1 TAHUN 1997
TENTANG
IZIN PEMAKAIAN TANAH**

I. PENJELASAN UMUM

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dan pesatnya perkembangan, pembangunan fisik di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, kebutuhan akan tanah menjadi semakin meningkat.

Untuk mengimbangi kebutuhan terhadap tanah dan sekaligus dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna pengelolaan tanah-tanah milik dan atau yang dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Daerah, maka ditetapkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tentang Izin Pemakaian Tanah.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 : Cukup jelas.

Pasal 2 : Tanah-tanah yang dimiliki dan atau dikuasai /dikelola oleh Pemerintah Daerah luasnya terbatas dan perlu dimanfaatkan / dikelola secara tertib dan terkendali sehingga dapat memberikan manfaat kepada masyarakat serta kepentingan umum dan diharapkan pemberian izin pemakaian tanah dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat melindungi tanah-tanah tersebut.

Pasal 3 s/d 5 : Cukup jelas.

Pasal 6 ayat (1) : Cukup jelas.

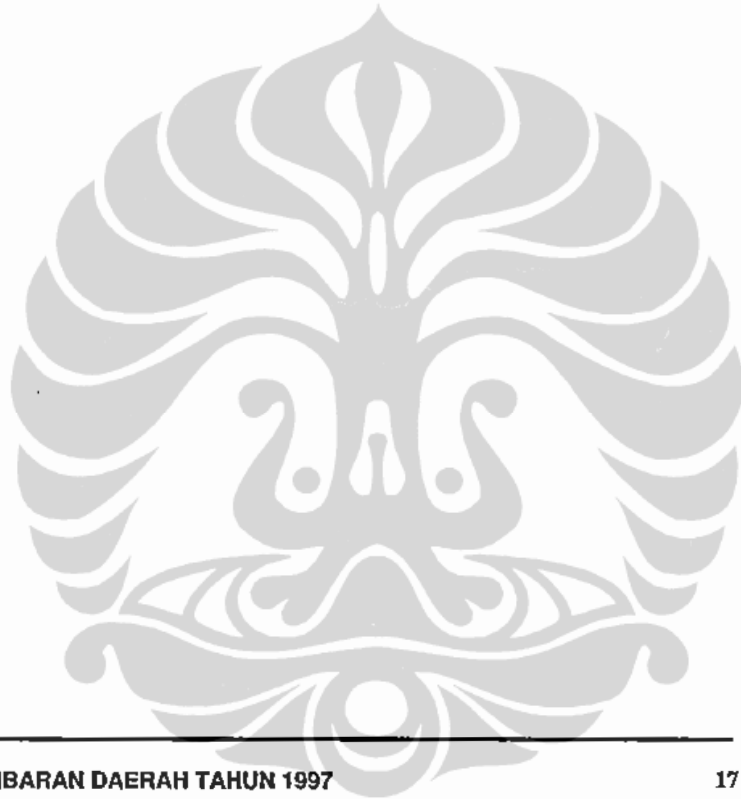
ayat (2) huruf a : Izin diberikan terhadap lokasi usaha dan perumahan yang pemakaian tanah dan telah sesuai dengan perencanaan kota serta telah memenuhi syarat ukuran, luas, peruntukan dan penggunaannya ;

huruf b : Izin diberikan terhadap kapling yang telah sesuai dengan perencanaan kota ;

- huruf c : Izin diberikan terhadap kapling yang belum dimanfaatkan sesuai dengan perencanaan kota.
- Pasal 7 ayat (1) s/d (4) : Cukup jelas.
- ayat (5) : - Dalam permohonan turunan Surat Izin Pemakaian Tanah tersebut harus dilampirkan surat tanda laporan kehilangan barang dari kepolisian ;
- Disampaing hal diatas, melalui Dinas, pemohon harus mengumumkan tentang kehilangan tersebut dalam mass media.
- ayat (6) : Perubahan dimaksud diatur dengan Peraturan Daerah.
- Pasal 8 huruf a : Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah:
- pembangunan fasilitas sosial utilitas umum / prasarana lingkungan ;
 - Pembangunan kantor / Gedung Pemerintah / Pemerintah Daerah.
- huruf b s/d d : Cukup jelas.
- Pasal 9 : Cukup jelas.
- Pasal 10 ayat (1) huruf a : Cukup jelas.
- huruf b : - Yang dimaksud dengan lebar jalan adalah jarak antara garis Sempadan pagar yang satu dengan garis sempadan yang lain / berseberangan ;
- Yang dimaksud dengan fasilitas umum komersial adalah fasilitas umum yang dipergunakan untuk keperluan usaha, antara lain perkantoran, pertokoan, yayasan komersial, Perguruan Tinggi Swasta dan sejenisnya ;
- Yang dimaksud dengan fasilitas umum tidak komersial adalah fasilitas umum yang nyata-nyata digunakan untuk keperluan sosial antara lain tempat-tempat ibadah, yayasan sosial, panti asuhan dan sejenisnya.
- ayat (2) s/d ayat (5) : Cukup jelas.

ayat (6) : Apabila Calon pemegang izin telah menguasai tanah sebelum mulai berlakunya Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 3 Tahun 1987 maka retribusi dan dendanya Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 3 Tahun 1987.

Pasal 11 s/d 16 : Cukup jelas.



**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
SURABAYA**



PUTUSAN

NO. 110 /IG/2008 /PTUN SBY

PERKARA GUGATAN TATA USAHA NEGARA

ANTARA :

Tuan BANADJI dkk.

MELAWAN :

1. KEPALA BPN RI.

2. KEPALA KANTOR -WIL. BPN PROP. ODA-TIMOR

Dan :

Wakil kota Surabaya.

P U T U S A N
NOMOR : 110/G/2008/PTUN.SBY.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

1. **Tuan BANADJI**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Bratang Binangun IV Nomor 3, RT. 1, RW. VII, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;

2. **Tuan R. SADEWO, SH.**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan Barata Jaya Nomor 31, RT. 3, RW. VII, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa Banadji dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2008 ; _____

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II** ;

3. **Tuan KASDIRAN**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bratang Binangun I Nomor 9, RT. 02, RW. IX, Kelurahan Barata Jaya, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III** ;

4. NY. SOELIJAH.....

4. **NY. SOELIJAH dan Tuan SOEHARTONO (suami istri)**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bratang Binangun I Nomor 21, RT. 02, RW. IX, Kelurahan Barata Jaya, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; —
Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV** ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2008 memberikan Kuasa kepada : R. SADEWO, SH., SOEWITO, SH., ALI INDRANEGARA, SH., DJOKO SUMARSONO, SH., CN. Dan WAHYU SUMARDONO, SH. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat & Mediator "Adhyaksa Cakra Yustitia" beralamat di Jalan Baratajaya Nomor 31, Surabaya ; —

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

1. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA.**

Berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ; —

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : —

1. R.B. AGUS WIDJAYANTO, SH., M.Hum., Direktur Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; —
2. MARDIATI PERMANA LESTARI, SH., Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; —

3. SITTI HAFSIAH, SH

3. **SITTI HAFSIAH, SH.**, Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
4. **R.R. RINI BUDI UTAMI, SH.**, Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
5. **DWI ASTUTI, S.SiL**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah II, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
6. **WAHYU ARTHAMAJI, SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
7. **SOFYAN HADI SYAM, SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
8. **SERI MAHARANI BR KARO**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah II, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
Pengkajian

Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik
Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia ; _____

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan
Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK.139-XII-2008.
tanggal 19 Desember 2008 ; _____

Selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, Tempat kedudukan
di Jalan Taman Puspa Raya, Blok D-10, Komplek Citra Raya,
Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri Surabaya ; _____

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : _____

1. SUYATNO, SH., CN., MH., Koordinator Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan
Kota Surabaya ; _____
2. EKO WIDIYANTO, SST., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota
Surabaya; _____
3. BUDI WIBOWO, SST., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota
Surabaya; _____

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan
Taman Puspa Raya Blok D No.10 Kompleks Citra Raya
Sambikerep Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Substitusi Nomor : SKA/445/XI/2008. tanggal 12 Nopember
2008 ; _____

Selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;

DAN :

DAN :

WALIKOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1

Surabaya; _____

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 180/5429/436.1.2/2008 tertanggal 27 Nopember 2008 memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada : _____

1. Drs. MOCHAMMAD FADIL, Msi., Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya ; _____
2. MOH. SUHARTO WARDOYO, SH., MH., Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

Selanjutnya Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi Nomor : 800/1225.1/436.6.9/2008 tertanggal 10 Desember 2008 memberikan kuasa kepada : _____

1. BUDI YUSVANDAYANI, SH., M.Hum., Kepala Sub Bidang Penyelesaian Sengketa dan Pengosongan ; _____
2. Dra. NOVELIJA, SH., Kepala Sub Bidang Penyuluhan dan Penertiban ; _____
3. THEDDY HASIROLAN, SH., Staf Bidang Pengendalian ; —
4. H. THORIQ ABDUL HAKIM, SP., Staf Bidang Pengendalian;
5. RONNY NOVIANTO, SE., SH., Staf Bidang Pengendalian ;-
6. SITI NURHAYATI, SH., Staf Bidang Pengendalian ; _____
7. YUDHISTIRA, SH., Staf Bidang Pengendalian ; _____

Selanjutnya Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi Nomor :

180/1385.....

180/1385/436.1.2/2008 tertanggal 11 Desember 2008

memberikan kuasa kepada : _____

1. MT. EKAWATI RAHAYU, SH., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____
2. MASKUR, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____
3. A.F. FAJAR F., SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____
4. IGN. HOTLAN, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____
5. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

Kesemuanya Warganegara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya ; _____

Selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; _____

Telah membaca : _____

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 28 Oktober 2008, Nomor : 110.K/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang Penunjukkan Majelis Hakim ; _____
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 29 Oktober 2008, Nomor : 110.HK/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal pemeriksaan persiapan ; _____

- Penetapan.....

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 18 Desember 2008, Nomor : 110.HK/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal persidangan ; _____
- Permohonan pihak ketiga dengan suratnya tanggal 27 Nopember 2008 Nomor : 180/1274/436.1.2/2008 untuk masuk sebagai pihak Intervensi dalam perkara Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY ; _____
- Putusan Sela tanggal 21 Januari 2009 tentang masuknya pihak Intervensi dalam perkara Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY ; _____
- Setelah meninjau ketempat lokasi obyek sengketa ; _____
- Seluruh berkas perkara Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya ; _____
- Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak yang bersengketa di persidangan , saksi Para Penggugat dan saksi ahli Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi; _____

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatan tertanggal 14 Oktober 2008 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 21 Oktober 2008, setelah melalui proses Pemeriksaan Persiapan Surat Gugatan tersebut telah diperbaiki dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 18 Desember 2008 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : _____

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, masing-masing : _____
 - a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997

tentang.....

tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____

- b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor.3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

Atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai obyek gugatan ; _____

2. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai obyek gugatan, baru Para Penggugat ketahui pada tanggal 29 Juli 2008, ketika obyek gugatan dimaksud diajukan oleh Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya selaku Tergugat dalam acara sidang pembuktian perkara daftar Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya ; Oleh karena itu, dengan dasar Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tenggang waktu mengajukan gugatan perkara ini masih memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga harus dinyatakan diterima ; _____
3. Bahwa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I dimaksud, kemudian dijadikan dasar oleh Tergugat-II untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, dengan batas-batasnya sebagai berikut : _____
- Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun ; _____
 - Sebelah.....

- Sebelah Selatan : Jalari Barata Jaya ; _____
- Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

4. Bahwa obyek gugatan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya disebutkan, bahwa riwayat bidang tanah obyek gugatan berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 1304 ; Namun demikian, seandainya benar – quod non – riwayat bidang tanah obyek gugatan merupakan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 1304 sisa, maka secara hukum, Para Penggugatlah yang mendapat prioritas untuk memperoleh alas hak dari sebagian atas bidang tanah obyek gugatan perkara ini, dikarenakan : _____

a. Penggugat-I telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1969, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 200 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Bratang Binangun VI Nomor 3, RT. 1, RW. VII, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Milik Bapak Meidi ; _____
- Sebelah Barat : Milik Bapak Bambang Sawitoaji ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
- Sebelah Timur : Milik Bapak Husaen ; _____

b. Penggugat-II telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1970, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 330 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Baratajaya Nomor 31, RT. 3, RW. VII, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah.....

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Sudrajat ; _____
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Mojo ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan ; _____
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Dr. Sutardjo (Alm) ; _____

c. Penggugat-III telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1974, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 150 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Bratang Binangun I Nomor 9, RT. 2, RW. IX, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Milik Bapak Imam Mahfur ; _____
- Sebelah Barat : Milik Bapak Solikin ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Krukah Timur IX ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun I ; _____

d. Penggugat-IV telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1967, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 182 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Bratang Binangun I Nomor 21, RT. 2, RW. IX, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Bapak Suwito Subagyo ; _____
- Sebelah Barat : Bapak Abdul Goni ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Krukah Timur VII ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun I ; _____

5. Bahwa oleh karena riwayat beberapa bidang tanah sebagaimana Para Penggugat uraikan dalam point 4.a sampai dengan d fundamentum petendi

diperoleh.....

diperoleh dari hasil pembelian baik dari Para Petani maupun dari Subyek Hukum lain yang berhak, maka sebagai pemilik, Para Penggugat telah pula membayar Iuran Pendapatan Daerah (IPEDA) sekarang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang hal demikian merupakan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh setiap warga bangsa ; -----

6. Bahwa sebagai Pembeli sah dan beritikad baik, Para Penggugat berkehendak untuk mengurus alas hak kepemilikan atas beberapa bidang tanah yang telah Para Penggugat beli, kuasai, tempati dan dimanfaatkan untuk perumahan serta usaha-usaha lain dimaksud ke Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan sebagai kelengkapan permohonan hak atas tanah ; -----
7. Bahwa kehendak untuk mendapatkan alas hak kepemilikan atas beberapa bidang tanah dimaksud, ternyata menjadi pupus, karena tanpa alasan jelas dan berdasarkan hukum, Para Tergugat telah menerbitkan obyek gugatan, berupa : -----
- a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; -----
- b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II, Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; -----
8. Bahwa terbitnya obyek gugatan dimaksud jelas tidak sesuai dan

bertentangan.....

- bertentangan dengan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, karena : _____
- a. Bidang tanah seluas 255.766 M-2 adalah bukan merupakan bidang tanah dalam keadaan kosong ; _____
 - b. Sebagian dari bidang tanah seluas 255.766 M-2 tersebut telah ditempati oleh warga dan incasu Para Penggugat yang lebih dari 20 tahun lamanya telah menguasai, menempati untuk perumahan dan untuk keperluan usaha ; _____
 - c. Para Penggugat dan warga lain tidak pernah tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat-II, ketika diadakan pengukuran ; Padahal, sesuai hukum, ketika mengadakan kegiatan pengukuran tanah obyek gugatan, setidaknya harus diketahui oleh warga sekitar incasu Para Penggugat ; _____
9. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, adalah : _____
- a. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ; ---
 - b. Bertentangan dengan azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu : -
 - Bertentangan dengan azas Keterbukaan dan azas Profesionalitas ; ---
10. Bahwa oleh karena itu, terhadap Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I dan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, atas nama

Pemerintah.....

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-II harus dinyatakan batal atau tidak sah ; _____

11. Bahwa berkaitan dengan dinyatakan batal atau tidak sah atas Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan Sertipikat Hak Pengelolaan dimaksud, maka Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dihukum untuk diperintahkan, agar mencabut obyek gugatan berupa : _____

a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____

b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratjaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas ; _____

– Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____

– Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun ; _____

– Sebelah Selatan : Jalan Barata Jaya ; _____

– Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

Yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

12. Bahwa terbitnya obyek gugatan dimaksud, telah menghambat Para Penggugat untuk mendapatkan alas Hak kepemilikan atas bidang tanah obyek gugatan, karena apabila terbit Sertipikat Hak Milik Atas Tanah atas nama Para Penggugat, dapat dipastikan, bahwa bukti Sertipikat Hak Milik dimaksud dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha,

sehingga.....

sehingga dengan modal usaha yang diperoleh dapat dipakai untuk usaha dan akan mendapatkan keuntungan ; _____

13. Bahwa oleh karena itu, dengan dasar ketentuan Pasal 97 ayat 10 Jo. Pasal 120 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dibebani kewajiban untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat, masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ; _____

14. Bahwa begitu pula, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini, maka dengan mengacu pada ketentuan pasal 116 ayat 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dibebani untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat secara sukarela melaksanakan putusan perkara ini ; _____

15. Bahwa mengingat gugatan perkara ini disebabkan oleh perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat yang telah menerbitkan obyek gugatan, yang pada akhirnya dengan terpaksa Para Penggugat harus mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat, maka adalah tepat dan memenuhi syarat hukum, manakala Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus pula dihukum untuk secara bersama-

sama.....

sama membayar biaya perkara yang timbul berkaitan dengan putusan perkara ini ; _____

16. Bahwa sangat dikhawatirkan, bahwa sebagian bidang tanah dari luas tanah dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, petunjuk Nomor : D.1.301.3553/III/1997 dimaksud akan dialihkan kepada Pihak Ke 3 (tiga) lain ; Sehingga dengan mengacu pada ketentuan Pasal 67 (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan / atau Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, terlebih dahulu menerbitkan suatu Penetapan, yang berisi perintah kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat, untuk : _____

a. Melarang Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat menerbitkan alas hak apapun diatas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Barata Jaya ; _____
- Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

Sampai.....

Sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; _____

Atas alasan-alasan yang telah Para Penggugat uraikan diatas, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan / atau Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, memutuskan:

- Melarang Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat menerbitkan apapun diatas tanah dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____
- Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Barata Jaya ; _____
- Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

Sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; _____

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-I, II, III dan VI atau Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____
2. Menyatakan batal atau tidak sah : _____
 - a. Surat Keputusan tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____

b. Sertipikat.....

b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Barata Jaya ; _____
- Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

Atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

3. Memerintahkan kepada Tergugat-I, untuk : _____

- Mencabut Surat Keputusan Tergugat-I (Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional) tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya ; _____

4. Memerintahkan kepada Tergugat-II, untuk : _____

- Mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____
- Sebelah Utara : Jalan Bratang Binangun VI ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Bratang Binangun; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Barata Jaya ; _____
- Sebelah Barat : Kali Sumo ; _____

Atas.....

Atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

5. Membebaskan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), secara tunai dan sekaligus ; _____
6. Membebaskan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom), masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat melaksanakan seluruh putusan perkara ini ; _____
7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar biaya perkara ; _____

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-I telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 5 Januari 2009, yaitu sebagai berikut : _____

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ; _____
2. Penggugat tidak berkualitas (Disqualificatoire Exeption)

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas

dalam.....

dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan a quo (selanjutnya dikatakan tanah a quo) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo ; _____

Tergugat tegaskan demikian karena dasar klaim kepemilikan Para Penggugat sebatas menyatakan telah membeli dari pihak yang tidak jelas status hukumnya baik dalam hal penguasaan maupun hubungan hukumnya dengan tanah a quo, mengingat tanah a quo semula merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5853 dan No. 1304/Sisa atas nama Gemeente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya ; _____

Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Para Penggugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; _____

3. Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (Litispendentie Exceptie).

Sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat dapat Tergugat tegaskan bahwa keputusan a quo telah menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara Nomor :

697/Pdt.G.....

697/Pdt.G/2008/PN.Sby. dan belum memperoleh suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*). Sehingga untuk tetap menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan, mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan satu dengan lainnya, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; _____

4. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Contractum*)

Bahwa untuk menggugat subyek hukum berupa suatu institusi yang lebih rendah secara hierarkis harus disebutkan terlebih dahulu institusi yang secara hierarkis lebih tinggi kedudukannya kemudian baru institusi yang lebih rendah hierarkisnya dan seterusnya sampai dengan institusi yang paling rendah secara hierarkis dituju dalam gugatan, sehingga ada tingkatan secara gradual. Terlebih dalam perkara ini terdapat institusi yang berperan dalam proses pembuatan Surat Keputusan *a quo*, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi sebagaimana dalam surat tanggal 27 Juni 1996 No. 560-235-7790, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur mutlak harus turut menjadi pihak dalam perkara ini, karena tanpa peran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tidak akan terbit Surat Keputusan *a quo* sehingga gugatan Para Penggugat terbukti kurang pihak. Oleh karena itu untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana

yang.....

yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan sekaligus menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; _____

II. DALAM PENUNDAAN :

Bahwa Tergugat-I menolak permohonan penundaan yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya karena hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang tertuang pada pasal 67 ayat (1) dan (4) yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut : _____

▪ Ayat (1)

Bahwa gugatan Tata Usaha Negara tidak menunda atau menghalangi dilakukannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat ; _____

▪ Ayat (4)

Dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ; _____

Berkenaan dengan pasal 67 ayat (4) tersebut di atas, tidak terdapat kepentingan yang mendesak dari Para Penggugat maupun kerugian yang ditimbulkan, mengingat tanah a quo berada dalam penguasaan pemerintah daerah dimana tanah a quo merupakan asset Negara yang tidak dapat dengan mudah dialihkan kepada pihak manapun, sehingga kami berpendapat bahwa permohonan penundaan tersebut cukup berlebihan ; —

III. DALAM.....

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini ; _____

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas ; _____

3. Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya diterbitkan atas dasar usulan atau rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dalam surat tanggal 27 Juni 1996 No. 560-235-7790 Jo. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 2 Mei 1996 No. 560.1-5891, No. 560.1-5892, No. 560.1-5895 dan No. 560.1-5896 sebagai tindak lanjut terhadap permohonan yang diajukan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya sebagaimana dalam surat tanggal 15 Agustus 1994 dan tanggal 11 Januari 1996, dimana hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan ketentuan Pasal 28, 29 dan 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ; _____

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam surat gugatan pada angka "4" sampai dengan "5" halaman "3" sampai dengan "4" yang pada intinya menyatakan "Para Penggugat telah memperoleh tanah a quo berdasarkan.....

berdasarkan jual beli dari Para Petani maupun subyek hukum lain yang berhak pihak lain" adalah merupakan dalil yang keliru dan harus dikesampingkan Tergugat I tegaskan, sebagaimana dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dasar perolehan tanah a quo dan semata-mata mendalilkan perolehannya dilakukan berdasarkan jual beli, justru dalil Para Penggugat tersebut harus dipertanyakan terkait keabsahan atau legalitas pihak yang telah melakukan pengalihan tanah a quo kepada Para Penggugat, mengingat tanah a quo merupakan tanah Eigendom Verponding No. 5853 dan No. 1304/Sisa atas nama Gemente Soerabaya yang pada saat ini disebut dengan Pemerintah Kota Soerabaya. Dengan kata lain tanah a quo merupakan asset Pemerintah Daerah yang secara global merupakan asset Negara dan dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ; -----

5. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka "8" sampai dengan "12" halaman "5" sampai dengan "6" pada intinya menyatakan "terbitnya obyek gugatan dimaksud jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 maka perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 harus dinyatakan batal atau tidak sah ; -----

Dalil Para Penggugat tersebut adalah dan tidak benar, Tergugat I tegaskan, penerbitan keputusan a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan telah

dilakukan.....

dilakukan secara cermat. Sebagaimana tertuang dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 6 Maret 1996 Nomor : 144/HPL/III/96, Nomor : 143/HPL/III/96, Nomor : 141/HPL/III/96 dan Nomor : 140/HPL/III/96 telah ditegaskan bahwa tanah a quo merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 dan No. 5853/Sisa atas nama Gemeente Soerabaya yang saat ini merupakan Pemerintah Kota Surabaya, sehingga penerbitan keputusan a quo telah ditujukan kepada pihak yang berhak dan secara sah menurut hukum mengingat tanah a quo merupakan asset dari Pemerintah Kota Surabaya, justru sebaliknya Penguasaan Para Penggugat atas tanah a quo tersebut dapat dikatakan telah dilakukan dengan tanpa hak, dengan demikian terbukti dalil Para Penggugat tersebut tidak beralasan ; _____

6. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka "13 sampai dengan "15" halaman "6" yang pada intinya menyatakan "berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat 10 Jo. Pasal 120 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka Tergugat harus dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- Apabila Tergugat tidak melaksanakan, berdasarkan ketentuan Pasal 116 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Para Tergugat harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- ; _____

Dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasar, Tergugat I tegaskan permohonan Para Penggugat dalam menuntut ganti rugi atas terbitnya keputusan a quo tidak didasarkan pada fakta hukum yang ada. Sebagaimana telah Tergugat I tegaskan bahwa Para Penggugat bukan pihak yang sah menurut hukum sebagai pemilik tanah a quo,

dikarenakan.....

dikarenakan Para Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum yang jelas dalam mengklaim kepemilikan tanah a quo, mengingat dasar perolehan Para Penggugat tidak dilakukan dengan pihak yang secara sah menurut hukum berhak untuk mengalihkan tanah a quo. Terlebih Para Penggugat tidak mempunyai suatu dasar hukum atau kondisi hukum yang kuat yang menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang berhak atas tanah a quo. Dengan demikian terbukti tuntutan Para Penggugat tersebut sangat berlebihan ; _____

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan tersebut di atas, bersama ini dengan hormat Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya menyatakan : _____

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; _____

II. Dalam Penundaan :

- Menolak permohonan penundaan Para Penggugat terhadap Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I ; _____

III. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____
- Menyatakan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 adalah sah dan berharga ; _____
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini ; _____

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-II telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada

persidangan.....

persidangan tanggal 5 Januari 2009, yaitu sebagai berikut : _____

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini ; _____
2. Bahwa obyek perkara khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Kelurahan Baratayaya, Gambar Situasi No. 10472/1997 tanggal 21 Agustus 1997, luas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 2 September 1997 ; _____
3. Bahwa Para Penggugat mendalihkan baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2008 adalah dalil yang mengada-ada, karena berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Para Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sehingga gugatan Penggugat telah Daluwarsa, karena diajukan melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ; _____
4. Bahwa mengenai hak keperdataan atas tanah sengketa masih diuji / diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam register perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. dan sampai saat ini belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan Para Penggugat prematur dan Para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini ; _____

Dan.....

Dan mengacu pada Yurisprudensi No. 88 KTUN/1993 tanggal 9 September 1994 menyebutkan "meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Sertipikat Hak Pakai No. 31/K. Kebonsari, tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum", sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini ; _____

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela dengan menyatakan : _____

1. Gugatan Para Penggugat telah Daluwarsa ; _____
2. Gugatan Para Penggugat prematur ; _____
3. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini ; _____
4. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini ; _____

Sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima ; _____

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan Jawaban Dalam Eksepsi di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dan jawaban Dalam Pokok Perkara ini ; _____
2. Bahwa obyek perkara khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah

penerbitan.....

penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Kelurahan Baratajaya, Gambar Situasi No. 10472/1997 tanggal 21 Agustus 1997, luas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 2 September 1997 ; _____

3. Bahwa kronologis penerbitan Sertipikat Hakl Pengelolaan No. 1/Kelurahan Ngagel tersebut oleh Tergugat II adalah sebagai berikut : _____

- Semula tanah berstatus Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 1304 sisa atas nama De Gemente Soerabaja, luas 255.766 M2 yang secara fisik dikuasai / dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagaimana Surat Pernyataan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Oktober 1995 No. 593/3943/402.5.11/95 ; _____
- Dengan suratnya masing-masing tanggal 11 Januari 1996 dan 15 Agustus 1994 beserta surat-surat yang berhubungan dengan permohonan hak tersebut, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mengajukan permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ; _____
- Setelah menerima permohonan hak tersebut, selanjutnya Panitia Pemeriksaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya mengadakan penelitian data fisik dan yuridis atas tanah tersebut yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) No. 144/HPL/III/96 tanggal 6 Maret 1996 dengan hasil kesimpulan antara lain sebagai berikut : bahwa permohonan tersebut dapat diluluskan dengan alasan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ; _____

- Selanjutnya.....

- Selanjutnya dengan surat No. 560.1-5891 tanggal 2 Mei 1996 permohonan tersebut diteruskan oleh Tergugat II kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dengan pertimbangan setuju dikabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 255.766 M2 ; -----
- Setelah diadakan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan tersebut, dengan surat No. 560.235-7790 tanggal 27 Juni 1996 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur meneruskannya kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan pertimbangan setuju dikabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 255.766 M2 ; -----
- Setelah menerima permohonan hak tersebut dan memperhatikan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 560.235-7790 tanggal 27 Juni 1996 dan surat Tergugat II No. 560.1-5891 tanggal 2 Mei 1996 selanjutnya Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 Daftar Lampiran No. Urut 14 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----
- Setelah menerima Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 Daftar Lampiran No. Urut 14 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya dan oleh Tergugat II diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Kelurahan Baratajaya atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya pada tanggal 2 September 1997 ; -----

Bahwa.....

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Kelurahan Baratajaya tersebut telah diproses sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, khususnya : _____

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ; _____
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ; _____
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 ; _____

Sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak benar dan harus ditolak ; _____

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : _____

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya ; _____

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; _____
1. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ; _____

Menimbang.....

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-II Intervensi telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 4 Pebruari 2009, yaitu sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; -----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalih-dalih Para Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ; -----
3. Bahwa pengajuan gugatan dalam perkara ini selain bertentangan asas penyelenggaraan peradilan sederhana, cepat, biaya ringan dan transparan serta dalam rangka menciptakan peradilan yang efektif dan efisien, juga potensial menimbulkan adanya putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang saling tumpang tindih, berbeda antara satu perkara dengan perkara yang lain, padahal obyek gugatan dan materi pokok gugatan antara perkara yang satu dengan perkara yang lain adalah sama ; -----
4. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi menanggapi gugatan para Penggugat dalam pokok perkara, maka perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat bahwa berkaitan dengan pokok gugatan para Penggugat, para Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. antara Chodradi Oesman, dkk sebagai Penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri

Dalam.....

Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat-I Jawa Timur Cq. Walikota Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Tergugat, dan saat ini Penggugat mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut. Di sisi lain Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dengan obyek sertipikat, dengan adanya 2 proses hukum ini akan berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari apabila dari 2 proses hukum tersebut terdapat putusan yang berbeda atau bertentangan satu sama lain ; _____

5. Bahwa obyek gugatan perdata perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Izin Pemakaian Tanah dan menarik retribusi kepada Penggugat ; _____

6. Bahwa gugatan perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Oktober 2008 dan dimenangkan oleh Tergugat (Walikota Surabaya), adapun pertimbangan hukum Majelis Hakim antara lain adalah sebagai berikut : _____

a. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim mendapati hal-hal sebagai berikut : _____

1). Bahwa benar para Penggugat adalah penghuni dari bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

2) Bahwa.....

- 2). Bahwa Para Penggugat menempati tanah tersebut berdasarkan Izin Pemakaian Tanah dari Tergugat sejak tahun 1974 dan tahun 1998 dan para Penggugat melakukan pembayaran sewa / retribusi kepada Tergugat ; _____
- 3). Bahwa Para Penggugat selaku penghuni harus mengajukan perpanjangan izin pemakaian tanah dengan mengajukan permohonan perpanjangan pemakaian tanah yang ditempati kepada Tergugat ; _____
- 4). Bahwa para Penggugat selaku pemakai tanah dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut setelah mendapatkan Izin dari Tergugat dan pemilik bangunan dapat mengajukan Hak Guna Bangunan yang ditempatinya dan juga dapat mengalihkan bangunan dengan cara jual beli bangunan tanpa mengalihkan tanah tempat dimana bangunan tersebut berada ; _____
- b. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mendapati bahwa dalil Penggugat tentang perbuatan Tergugat menerbitkan Izin Pemakaian Tanah dan juga menarik retribusi atas pemakaian tanah tersebut merupakan fakta yang telah terbukti kebenarannya di persidangan ; _____
- c. Bahwa hubungan para Penggugat yang memakai tanah perkara yang hak Pengelolaannya (sertipikat HPL) dipegang oleh Tergugat adalah hubungan hukum untuk memakai tanah dan bukan sebagai Pemilik tanah meskipun hak atas bangunan ada pada para Penggugat ; _____
- d. Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah perkara berdasarkan sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 sampai.....

sampai dengan No. 6 Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng kepada para Penggugat yang menghuni tanah tersebut telah didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam rangka melaksanakan fungsi dan wewenangnya selaku Pemerintah Daerah yang berstatus sebagai Pemegang Hak Pengelolaannya atas tanah perkara ; _____

- e. Menimbang bahwa tuntutan para Penggugat yang menyatakan izin pemakaian tanah yang diterbitkan oleh Tergugat tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat pada para Penggugat dan Tergugat serta para Penggugat berhak dan berwenang atas tanah perkara (HPL 1 sampai dengan HPL 6) adalah merupakan suatu tuntutan yang tidak beralasan hukum. Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan para Penggugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ; _____

Demikian putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. disampaikan untuk dapatnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena terdapat kolerasi hukum terhadap Pokok Gugatan ini ; _____

7. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS (OBSCURE LIBELL)

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur / tidak jelas, sebab : _____

- a. Penggugat tidak menjelaskan dasar perolehan tanah yang masuk dalam obyek gugatan perkara ini ; _____

Sebagaimana dalih gugatan Para Penggugat pada No. 4 dan No. 5, yang menyatakan bahwa Para Penggugat telah membeli

sebagian.....

sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dari para petani maupun dari subyek hukum yang berhak, tidak dijelaskan apa status tanahnya, siapakah para petani maupun subyek hukum yang berhak menurut para Penggugat tersebut, serta dalam bentuk apa jual beli dibuat ; _____

Padahal obyek gugatan tersebut merupakan sebagian dari sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 3/Kel. Baratajaya seluas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang telah dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan cara diberikan Izin Pemakaian Tanah kepada warga masyarakat termasuk kepada Para Penggugat sejak sebelum tahun 1970 ; _____

Oleh karena Penggugat telah mendalihkan bahwa sebagian luas bidang tanah dalam obyek gugatan tersebut adalah hasil pembelian dari para petani maupun subyek hukum yang berhak, maka sudah seharusnya Penggugat harus membuktikannya ; —

- b. Bahwa terbukti Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa tetapi sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah diatas tanah sebagian obyek sengketa berupa sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor :3/Kel. Baratajaya seluas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
- c. Berdasarkan data yang ada di Pemerintah Kota Surabaya Para Penggugat (Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan Penggugat 4) adalah Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya di atas sertifikat HPL Nomor : 3/Kel.

Baratajaya.....

Baratajaya seluas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, artinya secara hukum Para Penggugat telah mengakui dengan sadar bahwa obyek gugatan adalah Aset Pemerintah Kota Surabaya ; _____

- d. Berdasarkan data terbukti bahwa Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan kepada para Penggugat tersebut berdasarkan pengajuan permohonan Izin Pemakaian Tanah kepada Tergugat II Intervensi ; _____

Pemohonan Izin Pemakaian Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut juga dilampiri Surat Pernyataan yang dikuatkan oleh Ketua RT, RW, Lurah dan Camat setempat, yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon adalah aset Pemerintah Kota Surabaya serta tidak dalam keadaan sengketa ; -

Hal ini sangat bertentangan dengan dalih gugatan Penggugat pada Nomor 4, Nomor 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9 dan Nomor 10 yang mengklaim sebagai subyek hukum yang berhak atas sebagian tanah obyek sengketa serta berhak mengajukan alas hak ke Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dalih Penggugat tersebut terla'u mengada-ada ; _____

Dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut sangat bertentangan dan mengaburkan terhadap pernyataannya sendiri, serta mengada-ada. Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan terhadap obyek gugatan berupa Surat Keputusan Nomor 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 serta Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng,

Kota.....

Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut kabur, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; _____

8. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

- a. Bahwa obyek gugatan Para Penggugat adalah Daluwarsa, sebab berdasarkan ketentuan pada pasal 30 ayat (2) b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut : _____

"telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan" ; _____

Sedangkan Obyek Gugatan para Penggugat berupa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 serta Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor 10472/97, seluas 255.766 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tersebut terbit tahun 1997 ; _____

Oleh karena Gugatan Para Penggugat tersebut adalah Daluwarsa maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; _____

II. DALAM.....

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali kata demi kata ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; _____
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Para penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ; _____
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalih angka 5 gugatan Para Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas sebagian bidang tanah obyek sengketa dikarenakan telah pula membayar IPEDA atau sekarang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sebab berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor : S-252/MK.04/1989 tanggal 2 Maret 1989 Perihal Status Girik/Kitir/Petok D sebagai salinan kohir Pajak Bumi Bahwa IPEDA yang ditandai bukti berupa Pethok hanya merupakan bukti administrasi di bidang perpajakan ; _____

 Dengan demikian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut bukanlah suatu bukti bahwa seseorang yang memiliki PBB atas namanya adalah sebagai pemilik atas tanah yang ditempatinya, jadi dalih Penggugat pada angka 5 sama sekali tidak beralasan hukum, dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; _____
4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil angka 6 sampai dengan angka 16 gugatan Penggugat sebab : _____
 - a. Tergugat II Intervensi adalah pemegang sertipikat yang sah yakni

Sertipikat.....

Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat Surabaya ; _____

- b. Bahwa Para Penggugat adalah Pemegang Izin Pemakaian Tanah atas sebagian Obyek gugatan ; _____

Bahwa Izin Pemakaian Tanah atas nama Para Penggugat tersebut berdasarkan bukti pengajuan permohonan para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang dilampiri dengan surat pernyataan para Penggugat yang menyatakan tanah yang dimohon tersebut adalah asset Pemerintah Kota Surabaya dan tidak dalam sengketa ; _____

- c. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam memberikan Izin Pemakaian Tanah tersebut berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini yang berlaku adalah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang milik Negara / Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 jo. Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah dan serta Keputusan Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tata Cara Pemberian Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

- d. Bahwa terkait dalih gugatan Nomor 6, maka berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka tidak serta merta seseorang mengajukan

bukti.....

bukti-bukti tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan dari yang bersangkutan, pendaftaran dapat didaftarkan, demikian pula penguasaan fisik lebih dari 20 tahun atau lebih, karena harus dilakukan pengumpulan data dan penelitian untuk mendapatkan kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi baik secara fisik maupun secara Yuridis atas bukti-bukti tersebut ; _____

5. Bahwa terkait dengan permintaan Para Penggugat sebagaimana dalih Nomor 16, agar Majelis Hakim / Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat menerbitkan alas hak apapun atas tanah dalam sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor 10472/97, seluas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima ; _____

6. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah berlaku sejak tahun 1960 akan tetapi Penggugat sejak awal menghuni tanah tersebut lebih mengakui bahwa tanah yang ditempati adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ; _____

Sebagian besar warga di lingkungan Penggugat memperoleh izin untuk memakai tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi adalah dari pemegang dengan cara peralihan / balik nama izin pemakaian tanah sebelumnya ; _____

Pemegang.....

Pemegang izin pemakaian tanah sebelumnya atau Pemegang atau perbuatan / peristiwa hukum lainnya izin pemakaian tanah yang awal / pertama telah menerima dan mengakui tanah yang dipakainya tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi ; _____

Dengan demikian Penggugat tidak dapat menuntut lebih dari apa yang diambilalihnya dan harus tunduk pada pengakuan yang telah dibuat oleh pemegang Izin Pemakaian tanah yang pertama. Tergugat II Intervensi merasa khawatir bahwa Penggugat diperalat orang-orang yang tidak bertanggungjawab yang ingin mengambil manfaat dengan menggunakan tangan orang lain ; _____

Bahwa dasar hukum yang dipakai Tergugat II Intervensi dalam menguasai tanah-tanah di wilayah Kota Surabaya adalah : _____

- 1). Berdasarkan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta yang menyebutkan "Segala milik berupa barang tetap maupun tidak tetap dan perusahaan-perusahaan kota besar tersebut dalam pasal 1, sebelum terbentuknya undang-undang ini, menjadi milik kota-kota besar tersebut pada pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya". Jadi, sejak terbentuknya Kota Besar Surabaya, maka segala barang milik Gemeente de Soerabaja menjadi milik Kota Besar Surabaya ; —
- 2) Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, yang menyebut, "Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan Undang-

undang.....

undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri” ; _____

Bahwa pernyataan pasal tersebut secara a contrario berarti, selama tanah ada dalam penguasaan suatu kementerian, jawatan atau daerah Swantara maka penguasaan tanah negara tidak ada dalam Menteri Dalam Negeri, artinya penguasaan tanah tersebut ada pada suatu kementerian, jawatan atau daerah Swantara yang telah diberikan padanya tanah ; _____

3) Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebut, “Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swantara dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah” ; _____

7. Bahwa selanjutnya mengenai pengertian tanah dalam penguasaan / aset Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagaimana isi Surat Waka UPN Nomor : 500-2132-WAKA tanggal 29 Agustus 2003 Perihal Permohonan penjelasan status hak atas tanah dalam pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor 2 : _____

- a. Tanah-tanah / bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisik oleh Instansi Pemerintah ; _____
- b. Tanah tersebut dikelola dan dipelihara dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah ; _____

c. Tanah.....

c. Tanah tersebut telah terdaftar dalam Daftar Inventaris Pemerintah yang bersangkutan ; _____

d. Tanah tersebut secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat pihak lain dengan Instansi Pemerintah dimaksud ; _____

Tanah-tanah tersebut di atas baik yang sudah ada sertifikatnya maupun yang belum ada sertifikatnya ; _____

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

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi ; _____
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ; _____
3. Menyatakan sah dan tidak batal Surat Keputusan tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997 yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
4. Menyatakan sah dan tidak batal Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M2 ; -
5. Tidak memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat I (Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional) tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997 ; _____
6. Tidak memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10472/97, seluas 255.766 M2 ; _____

7. Tidak.....

7. Tidak menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi atau Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), secara tunai dan sekaligus ; _____
8. Tidak menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi atau Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom), masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara dimaksud kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi serta Para Tergugat melaksanakan seluruh putusan ini ; _____
9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi maka para Penggugat telah menyampaikan Replik atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tertanggal 21 Januari 2009 dan Replik para Penggugat atas Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 11 Pebruari 2009, atas Replik para Penggugat pihak Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan duplik masing-masing tertanggal 18 Pebruari 2009 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan Duplik tertanggal 25 Pebruari 2009, untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini ; _____

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan 42 (empat puluh dua) alat bukti surat yang diberi tanda PI-1 sampai dengan PI-10, PII-1 sampai dengan PII-2, PIII-1 sampai dengan PIII-10 , PIV-1 sampai dengan PIV-10 dan P- 5 sampai dengan

P-14.....

P-14 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun foto copy, terdiri dari : _____

1. Bukti PI-1 : Asli Bukti Identitas Banadji tanggal 14 September 2008 menempati tanah seluas 200 M2 ; _____
2. Bukti PI-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan tanggal 27 Pebruari 1969 ; _____
3. Bukti PI-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Kotamadya Surabaya Tahun 1973 atas nama Banadji ; _____
4. Bukti PI-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Kotamadya Surabaya Tahun 1974 atas nama Banadji ; _____
5. Bukti PI-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Kotamadya Surabaya Tahun 1975 atas nama Banadji ; _____
6. Bukti PI-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat tanda Terima Setoran PBB tahun 2005 atas nama Banadji ; _____
7. Bukti PI-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat tanda Terima Setoran PBB tahun 2006 atas nama Banadji ; _____
8. Bukti PI-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat tanda Terima Setoran PBB tahun 2007 atas nama Banadji ; _____
9. Bukti PI-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan 2008 Surat tanda Terima Setoran PBB tahun 2008 atas nama Banadji ; _____

10. Bukti

10. Bukti PI-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 125619/97/03630 tanggal 07 September 2007 Kepala Keluarga Banadji alamat Bratang Binangun 6/3 Surabaya ;
11. Bukti PII-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No. 188/3320-92/402.5.09/1994 tanggal 16 Nopember 1994 persil Jalan Bratang Jaya No. 31 atas nama R. Sadewo, SH.; _____
12. Bukti PII-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan 2007 Surat tanda Terima Setoran PBB tahun 2007 atas nama Sadewo ; _____
13. Bukti PIII-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Identitas Kasdiran tanggal 16 September 2008 menempati tanah seluas 150 M2 ; _____
14. Bukti PIII-2 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 1990 atas nama Kasdiran alamat Bratang Binangun 1/9 Surabaya ; _____
15. Bukti PIII-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2002 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
16. Bukti PIII-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2003 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
17. Bukti PIII-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima

Setoran

- Setoran PBB tahun 2004 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
18. Bukti PIII-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2005 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
19. Bukti PIII-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2006 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
20. Bukti PIII-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2007 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
21. Bukti PIII-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2008 atas nama Kasdiran Kelurahan Baratajaya ; _____
22. Bukti PIII-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 125619/98/04102 tanggal 23 Mei 1998 Kepala Keluarga Kasdiran/Kadiran alamat Bratang Binangun I/9 Surabaya ; -
23. Bukti PIV-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Identitas Soelljah Soehartojo tanggal 09 September 2008 menempati tanah seluas 182 M2 ; _____
24. Bukti PIV-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kesaksian Gunawan dan Nono Marsono tanggal 9 September 1988 atas tanah di Bratang Binangun I/21 Surabaya ; _____
25. Bukti PIV-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Pembayaran PBB
tahun

- tahun 1990 atas nama Soehartojo Jl. Bratang Binangun I/2
Surabaya ; _____
26. Bukti PIV-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Pembayaran PBB
tahun 1991 atas nama Soehartojo Jl. Bratang Binangun I/2
Surabaya ; _____
27. Bukti PIV-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Pembayaran PBB
tahun 1992 atas nama Soehartojo Jl. Bratang Binangun I/2
Surabaya ; _____
28. Bukti PIV-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima
Setoran PBB tahun 2005 atas nama Soehartojo Kelurahan
Baratajaya ; _____
29. Bukti PIV-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima
Setoran PBB tahun 2006 atas nama Soehartojo Kelurahan
Baratajaya ; _____
30. Bukti PIV-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima
Setoran PBB tahun 2007 atas nama Soehartojo Kelurahan
Baratajaya ; _____
31. Bukti PIV-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima
Setoran PBB tahun 2008 atas nama Soehartojo Kelurahan
Baratajaya ; _____
32. Bukti PIV-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No.
125619/97/11024 tanggal 06-11-1997 Kepala Keluarga
Soehartojo alamat Bratang Binangun I/21 Surabaya ; _____
33. Bukti P-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian tanggal

5 September 1959.....

- 5 September 1959 antara Abdulrachman dengan Renosoekardi dimana pihak I akan mengusahakan tanah untuk 20 orang Staf Resimen 17 ; _____
34. Bukti P-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian tanggal 19 September 1959 antara Abd. Rachman dengan Renosoekardi dimana pihak I akan mengusahakan tanah untuk 67 orang Staf Resimen 17 ; _____
35. Bukti P-7 : Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 292 / Kel. Barata Jaya , Surat Ukur tanggal 14-6-1999 No. 15/Barata Jaya/1999 luas 281 M2 atas nama Samad ; _____
36. Bukti P-8 : Foto copy Sertipikat Hak Bangunan No. 419 / Kel. Barata Jaya, Surat Ukur tanggal 31-9-1995 No. 9259/1995 luas 200 M2 atas nama Budi Supranoto ; _____
37. Bukti P-9 : Foto copy Sertipikat Hak Bangunan No. 8 / Kel. Barata Jaya, Surat Ukur tanggal 3-1-1991 No. 1/T/1991 luas 42.500 M2 atas nama PT. Rukun Makmur Indah ; _____
38. Bukti P-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kesaksian Asir dan Patti Nasarany ; _____
39. Bukti P-11 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kesaksian Hadi Soebagio dan Drs.IGK. Soediana tanggal 20 Mei 1993 ; _____
40. Bukti P-12 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 509 Gambar Situasi tanggal 18 Mei 1974 No. 633/S/74 luas 154 M2 atas nama Samino terletak di Desa / Lingkungan Ngagel, Kecamatan Wonokromo Surabaya ; ---

41. Bukti

41. Bukti P-13 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 86/Kelurahan Barata Jaya, Gambar Situasi tanggal 26 April 1979 No. 779 luas 101 M2 atas nama Samino ; ----
42. Bukti P-14 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 155/Kelurahan Barata Jaya, Gambar Situasi tanggal 9 September 1982 No. 4805 luas 131 M2 atas nama Saïd Sastrowidjojo dan Nyonya Soepini ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 4 (empat) orang saksi dan 1 (satu) saksi ahli telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SAMIJO.-----

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Jalan Kertajaya 9/66 Rt.03 sejak tahun 1970 dan pada waktu itu sudah kenal dengan Sadewo dan Kasdiran ; --
- Bahwa pada tahun 1970 di daerah tersebut sudah banyak rumah dan pada tahun 1985 sudah penun rumah ; -----
- Bahwa tahun 1972 s/d 1985 saksi menjabat Ketua RT dan sekarang Sie Keamanan RW ; -----
- Bahwa Pada 1985 s/d 2009 saksi belum pernah melihat petugas BPN melakukan pengukuran ; -----
- Bahwa saksi tahu ada warga yang mengajukan permohonan hak kepada BPN ; -----
- Bahwa saksi tahu tanah HPL adalah milik Pemerintah Kota ; -----
- Bahwa saksi tahu status tanah yang ditempati oleh Para Penggugat berstatus tanah ijo dan saksi juga pegang surat ijo yang diperoleh tahun 1975 ; -----

- Bahwa.....

- Bahwa setahu saksi Para Penggugat memperoleh tanah dengan membeli kepada penggarap ; _____
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Para Penggugat mengajukan permohonan hak ke BPN ; _____

2. Saksi LOEKI ARIF TEDJAKUSUMA ; _____

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Bratang Binangun sejak tahun 1973 dan pada waktu itu sebagian kecil berupa tanah kosong, baru tahun 1980 an sudah penuh rumah ; _____
- Bahwa saksi tahu status tanah Para Penggugat sama dengan saksi berupa tanah ijo ; _____
- Bahwa setiap tahun saksi bayar retribusi kepada Pemerintah Kota ; _____

3. Saksi ACHMAD SUDARNO _____

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Bratang Binangun sejak tahun 1974 dan memperoleh tanah petok dengan membayar ganti rugi kepada penggarap dengan perjanjian yang diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat ; _____
- Bahwa pada tahun 1974 pernah dibentuk panitia untuk mengurus perolehan hak atas tanah dan sudah diajukan ke Agraria tapi hasil tidak tahu ; _____
- Bahwa menurut pegawai Agraria tanah yang dimohon warga adalah tanah negara/eigendom ; _____
- Bahwa pegawai Agraria pernah memberitahu syarat mengajukan permohonan hak yaitu dengan membuat kesaksian yang ditandatangani oleh RT, RW, Lurah dan Camat ; _____

- Bahwa.....

- Bahwa saksi tahu tanah Suhartoyo di Nginden Kota telah terbit sertipikat ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang saksi tempati saat ini bestatus tanah HPL ;
- Bahwa saksi punya petok ijo ; _____

4. Saksi SUDARTO, SH _____

- Bahwa tahun 1994 s/d 1999 saksi berdinras di Kantor Dinas Tanah dan Rumah Kota Surabaya sebagai Kasi Pengawasan dan Pengendalian Penggunaan Tanah ; _____
- Bahwa saksi tahu telah terbit HPL dan saksi sendiri tidak terlibat langsung proses terbitnya HPL ; _____
- Bahwa tahun 1995 Pemerintah Kota mengajukan permohonan Hak Pengelolaan ; _____
- Bahwa sebelum terbit HPL , warga sudah mempunyai surat ijo dan saksi terlibat langsung terbitnya surat ijo ; _____
- Bahwa sebelumnya masuk asset Pemerintah Kota dan baru tahun 1996 masuk dalam daftar inventaris Kantor Dinas Pengelolaan Tanah Dan Rumah ; _____
- Bahwa sebelum tahun 1996 tanah tersebut tercantum sebagai tanah negara ; _____
- Bahwa Bagian Pelengkapan Pemerintah Kota yang mempunyai wewenang melaksanakan pencatatan barang inventaris ; _____

Keterangan Ahli Prof. Dr. EMAN, SH., MS. _____

Pada pokok menerangkan sebagai berikut: _____

- Bahwa pengatur HPL didasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Penkonversian hak – hak penguasaan atas tanah

Negara

- Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Kewajiban Pendaftaran HPL, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Perolehan HPL, dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Perolehan HPL ;
- Bahwa alas hak bagi Pemerintah Kota terhadap tanah berpenduduk, prosesnya dilakukan pengadaaan tanah dengan pelepasan pemegang hak sebelumnya untuk menjadi tanah Negara, dengan ganti rugi diikuti permohonan hak ; _____
 - Bahwa apabila ada diatas tanah Hak Milik / Hak Guna Bangunan sebelum terbit HPL maka dilihat asal dari tanah Negara atau tanah yang lain, kalau tanah Negara dapat dimohonkan Hak Milik / Hak Guna Bangunan lalu timbul HPL, berarti ada sisa tanah yang menjadi bagian tanah Negara yang dapat dimohon HPL, kalau Hak Milik / Hak Guna Bangunan berdiri diatas tanah HPL, maka sebelumnya ada perjanjian pemakaian tanah yang menjadi dasar untuk mengajukan hak ; _____
 - Bahwa apabila lokasi tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan sama dengan HPL, maka persoalannya harus diselesaikan, karena secara yuridis tanah sudah dibebani Hak Guna Bangunan bisa lahir HPL kecuali HPL melepaskan hak lebih dulu ; _____
 - Bahwa sah tidaknya sertipikat ganda adalah Pengadilan, tentu ada cacat data yuridis / pemalsuan dan akibatnya salah satu hak tersebut harus dibatalkan ; _____
 - Bahwa sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 penguasaan tanah negara yang diserahkan Pemerintah Swatantra / Menteri Dalam Negeri yang

semata

- semata-mata untuk digunakan sendiri dikonversi hak pakai, dan penguasaan tanah tidak digunakan sendiri tapi diserahkan kepada pihak ketiga dikonversi HPL ; _____
- Bahwa ketentuan yang mengatur tentang hak sewa atas tanah yang didirikan bangunan harus punya hak milik atas tanah tersebut ; _____
 - Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 maka kedudukan eigendom yang dimiliki Pemerintah Kota menjadi landasan hukum untuk menguasai tanah ; _____
 - Bahwa Undang-Undang pembentukan Kota Surabaya yang berbasis Undang-Undang Dasar Sementara terhadap tanah gemente menjadi milik tidak lagi kepemilikan terhadap penguasaan sebagaimana Peraturan Peralihan Pasal 2 Undang-Undang Dasar 1945 ; _____
 - Bahwa alas hak dapat dibuktikan dokumen hukum berupa segel, pipil atau petok (sebelum tahun 1960 diidentikan dengan hak milik) sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 22 ; —
 - Bahwa Pemerintah Kota Surabaya sebagai subyek yang mengajukan permohonan hak dapat dipakai hubungan hukum antara eigendom dengan Pemerintah Kota sebagai bukti pendukung ; _____
 - Bahwa dimungkinkan keluar hak lain diatas hak pengelolaan, asal ada perjanjian antara pemakaian tanah dengan pemilik tanah yang menjadi dasar Kantor Pertanahan untuk memproses penerbitan Hak Guna Bangunan / Hak Milik ; _____
 - Bahwa Pemerintah Kota dapat memberikan ijin pemakaian tanah kepada pihak ketiga ; _____

- Barang

- Barang milik negara termasuk tanah bisa dilakukan hubungan sewa menyewa menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri, sedangkan pengertian Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria semestinya hak sewa diajukan hak milik ; _____
- Bahwa tanah negara harus dibedakan tanah Pemerintah yang merupakan hubungan dengan warga negara, kalau keinginan warga mendapat hak, maka Pemerintah harus menyampaikan mekanisme untuk memperoleh hak melalui proses sertipikat, jangan seolah-olah tanah tersebut dikuasai Pemerintah Kota ; _____
- Bahwa, warga tidak memiliki data yuridis dapat mengajukan hak atas tanah gemente, didasarkan bukti penguasaan fisik 20 tahun salah satu bukti kepemilikan sebagai dasar pengajuan ; _____

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya Tergugat I telah mengajukan 14 (empat belas) alat bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun foto copy, terdiri dari : _____

1. Bukti TI-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
2. Bukti TI-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 27 Juni 1996 No. 560-235-7790 tentang permohonan Hak Pengelolaan atas 15 (lima belas) bidang

tanah

tanah Negara masing-masing seluas 231.598 M2 , 132.076 M2 , 200.277 M2, 255.766 M2 , 296.868 M2, 99.087 M2 229.952 M2 , 302. 913 M2 , 133.697 M2 , 111.331 M2 , 256.431 M2 135.716 M2 184.196 M2, 311434 M2 dan 237.014 M2 atau seluruhnya seluas 3.117.356 M2 terletak di Kelurahan Baratajaya, Airlangga, Kertajaya dan Pucang Kecamatan Gubeng Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

3. Bukti TI-3.A : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 2 Mei 1996 No. 560.1-5891, perihal permohonan Pengelolaan atas tanah Negara seluas 1.115.399 M2 Kel. Barata Jaya Kec. Gubeng Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
4. Bukti TI-3.b : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya No. 560.1.5892 tanggal 2-5-1996 permohonan Hak Pengelolaan atas tanah negara seluas 631.952 M2 terletak di Kelurahan Airlangga Kecamatan Gubeng Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
5. Bukti TI-3.c : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya No. 560.1.5895 tanggal 2-5-1996 permohonan Hak Pengelolaan atas tanah negara

seluas.....

seluas 637.175 M2 terletak di Kelurahan Airlangga Kecamatan Gubeng Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____

6. Bukti TI-3.d : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya No. 560.1.5896 tanggal 2-5-1996 permohonan Hak Pengelolaan atas tanah negara seluas 632.664 M2 terletak di Kelurahan Airlangga Kecamatan Gubeng Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
7. Bukti TI-4.A : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 15 Agustus 1994 dan tanggal 11 Januari 1996 perihal Permohonan Hak ; _____
8. Bukti TI-4.b : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat permohonan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Januari 1996 perihal permohonan Hak, luas tanah 637.175 M2 ; _____
9. Bukti TI-4.c : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat permohonan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Januari 1996 perihal permohonan Hak, luas tanah 732.644 M2 ; _____
10. Bukti TI-4.d : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat permohonan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal

11 Januari 1996

11 Januari 1996 perihal permohonan Hak, luas tanah
1.115.339 M2 ; -----

11. Bukti TI-5.A : Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Panitia
Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 6 Maret 1996
No. 140/HPL/III/96 ; -----

12. Bukti TI-5.b : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) No. 141
/HPL/III/96 tanggal 6-3-1996 ; -----

13. Bukti TI-5.c : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) No. 143
/HPL/III/96 tanggal 6-3-1996 ; -----

14. Bukti TI-5.d : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) No. 144
/HPL/III/96 tanggal 6-3-1996 ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya
Tergugat II telah mengajukan 3 (tiga) alat bukti surat yang diberi tanda
T.II-1 sampai dengan T.II-3 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai
dengan aslinya maupun foto copy, terdiri dari : -----

1. Bukti T.II-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak
Pengelolaan No. 3/Kelurahan Bratajaya atas nama
Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----

2. Bukti T.II-2 : Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953
tentang Pengusaan tanah-tanah Negara ; -----

3. Bukti T.II-3 : Foto copy Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965
tentang Pelaksanaan Konversi Hak Pengusaan Atas Tanah
Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan
Selanjutnya ; -----

Menimbang

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan 20 (dua puluh) alat bukti surat yang diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-20 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun foto copy, terdiri dari : _____

1. Bukti TII.Int-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3/Kel. Baratajaya Gambar Situasi tanggal 21-8-1997 No. 10472/1997 luas 255.766 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya; _____
2. Bukti TII.Int-2 : Foto copy sesuai dengan salinannya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 697/Pdt.G/2007/PN.Sby. tanggal 16 Oktober 2008 ; _____
3. Bukti TII.Int-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Banadji tertanggal 18 Mei 1980 perihal Permohonan peresmian/penertiban untuk pengesahan hak pakai tanah Kotamadya Dati II Surabaya ; _____
4. Bukti TII.Int-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 10 -01-1981 yang memberikan hak sewa persil Jl. Bratang Binangun VI/3 Surabaya atas nama Banadji ; —
5. Bukti TII.Int-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Desember 1997 No. 188. 45/9880/402.5.12/97 yang memberikan perpanjangan hak sewa persil Jalan Bratang Binangun VI/3 Surabaya atas nama Banadji ; —

6. Bukti.....

6. Bukti TII-Int-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Soelijah tertanggal 28 April 1993 perihal Permohonan ijin pemakaian tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
7. Bukti TII-Int-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Desember 1997 No. 188. 45/0582/402.5.12/1994 yang memberikan Ijin Pemakaian persil Jalan Bratang Binangun I/21 Surabaya atas nama Soelijah Kristijarini ; _____
8. Bukti TII-Int-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 02 Maret 1998 No. 188. 45/1014/402.5.12/98 yang memberikan Ijin Pemakaian persil Jalan Bratang Binangun I/21 : Surabaya atas nama Soelijah Kristijarini ; -
9. Bukti TII-Int-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Kasdiran tertanggal 20 April 1993 perihat Permohonan ijin pemakaian tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
10. Bukti TII-Int-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Pebruari 1994 No. 188. 45/0774/402.5.12/94 yang memberikan Ijin Pemakaian persil Jl. Bratang Binangun I/19 Surabaya atas nama Kasdiran ; _____
11. Bukti TII-Int-11 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian

Tanah.....

Tanah No. 188.45/2137 P/402.4.22/2008 tanggal 05 Juni 2002 atas nama Kasdiran alamat Jalan Bratang Binangun I/9 Surabaya ; _____

12. Bukti TII.Int-12 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 28 Mei 1985 No. 188. 45/2848/411.53/85 yang memberikan Ijin Pemakaian persil Jl. Baratajaya No. 31 Surabaya atas nama R. Sadewo, SH ; _____
13. Bukti TII.Int-13 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah No. 188.45/4333 /402.5.12/1997 tanggal 21 Mei 1997 atas nama R. Sadewo, SH. alamat Jalan Baratajaya 31 Surabaya ; _____
14. Bukti TII.Int-14 : Foto copy sesuai dengan Salinannya Peta Situasi No. 110/1995 terletak di Kel. Baratajaya luasa 255.766 M2 ; -
15. Bukti TII.Int-15 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat permohonan Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 20 Nopember 1995 perihal permohonan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
16. Bukti TII.Int-16 : Foto copy sesuai dengan aslinya biaya kulipan SKPT tertanggal 16 Desember 1995 ; _____
17. Bukti TII.Int-17 : Kartu Inventaris Barang (KIB) A. Tanah Unit Dinas Tanah & Rumah Per Desember 1983 ; _____
18. Bukti TII.Int-18 : Daftar Aktiva Tetap Pemerintah Kota Surabaya Per 31 Desember 2006 (setelah audit BPK) ; _____

19. Bukti.

19. Bukti Til.Int-19 : Buku Laporan Kartu Inventaris Barang KIB A Unit Satuan Kerja Lingkungan Pemerintah Kota Surabaya ; _____

20. Bukti Til.Int-20 : Foto copy Wakil Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500-2132-Waka tanggal 29 Agustus 2003 perihal permohonan penjelasan status hak atas tanah dalam pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi selain mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan saksi ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : _____

Keterangan Ahli R. MULYONO, SH., MH. _____

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : _____

- Bahwa zaman Belanda disebutkan didalam Staatsblad 1940 No. 430, tanah-tanah yang dibebaskan dan diserahkan Departemen yang bersangkutan; Tanah Negara yang tidak nyata-nyata diserahkan kepada suatu Departemen maka tanah tersebut dibawah Menteri Dalam Negeri, tanah-tanah tersebut masih berstatus tanah negara tapi ada yang diajukan permohonan hak eigendom sehingga lahir hak eigendom atas nama Departemen, Kementrian, Kota Praja ; _____
- Bahwa ketentuan Pasal 33 (2) Undang-Undang Dasar 1945 hak menguasai negara bukan memiliki tapi negara sebagai organisasi tertinggi diberi wewenang untuk mengatur peruntukan dan seterusnya, kewenangan Pemerintah Kota menurut ketentuan Pasl 2 ayat 5 hak menguasai negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah Swatantra dan masyarakat hukum sehingga Pemerintah Kota berwenang untuk mengatur ; -

- Bahwa.....

- Bahwa status yuridis tanah eigendom atas nama gemente dalam penguasaannya dapat diajukan hak dengan konversi ; _____
- Bahwa pengajuan hak dilengkapi data yuridis dan data fisik menunjuk tanah gemente maka tanah tersebut tanah Menteri Dalam Negeri yang diserahkan kepada daerah Swatantra (Pemerintah Kota) ; _____
- Bahwa persyaratan untuk konversi bekas penguasaan dalam Pasal 8 ayat 53 adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara oleh karena itu syaratnya harus ada akta asli eigendom sebagai data pemohon dan membayar biaya konversi ; _____
- Hak-hak yang dapat diberikan oleh Instansi Pemerintah, yaitu hak pakai apabila tanah tersebut dipakai untuk melaksanakan tugas, dan hak pengelolaan apabila tanah tersebut digunakan untuk pihak ketiga ; _____
- Bahwa tanah negara bekas eigendom dapat diketahui dari surat keterangan pendaftaran tanah yang mengutip dari kartu verponding kalau di sertipikat disebutkan tanah negara ; _____

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ; _____

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 27 Mei 2009 dilokasi tanah yang diterbitkan Surat Keputusan obyek sengketa ; _____

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan pihak Para Penggugat telah menyampaikan kesimpulan tertanggal 1 Juli 2009, Tergugat I tertanggal 17 Juni 2009, Tergugat II tertanggal 17 Juni 2009 dan Tergugat II Intervensi tertanggal 1 Juli 2009 ; _____

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya perkara ini menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; _____

Menimbang.....

Menimbang, bahwa oleh karena sudah tidak ada hal-hal yang lain lagi yang akan disampaikan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan dengan pertimbangan Hukum sebagai berikut : _____

_____ **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** : _____

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas ; _____

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa ini adalah : _____

1. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I (Bukti T.I-1) ; _____
2. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10472/1997 luas 255.766 m2 (Bukti T.II-1=T.II Int.-1) ; _____

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi memuat adanya eksepsi, maka Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut ;-

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I dalam jawabannya, telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut : _____

1. Bahwa Penggugat tidak berkualitas dalam mengajukan gugatan karena tanah semula merupakan tanah bekas eigendom verponding Nomor 5853

dan

dan Nomor 1304/sisa atas nama Gementee Soerabaya, karenanya Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa ; _____

2. Bahwa gugatan diajukan dengan obyek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ; _____
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi kepada Tergugat I juga harus turut menjadi pihak dalam perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut : _____

1. Bahwa gugatan para Penggugat telah lewat waktu karena berdasarkan Ijin Pemakaian Tanah atas nama para Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
2. Bahwa gugatan Penggugat prematur dan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini karena hak keperdataan atas tanah dimaksud masih diuji di Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap ; _____

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut : _____

Bahwa

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak menjelaskan dasar perolehan tanah yang masuk dalam obyek gugatan dan Penggugat bukan sebagai pemilik hak atas tanah tetapi pemegang izin Pemakaian Tanah atas asset Pemerintah Kota Surabaya yang didasarkan pada pengajuan permohonan Izin Pemakaian Tanah kepada Tergugat II Intervensi; -----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu karena obyek sengketa-obyek sengketa diterbitkan pada Tahun 1997, sehingga sesuai pasal 30 ayat 2 (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah lewat 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan ; --

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi pertama Tergugat I dan eksepsi kedua Tergugat II mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam sengketa a quo ; -----

Menimbang, bahwa aspek kepentingan dalam mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara mensyaratkan adanya kepentingannya merasa dirugikan sebagai akibat diterbitkan obyek sengketa dan tidaklah mensyaratkan adanya suatu hak milik atas suatu obyek tertentu, tetapi kepentingan yang dirugikan tersebut ditujukan pada suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang dapat berupa nilai budaya, ekonomi, sosial, estetika dan lain-lain ; -----

Menimbang, bahwa sesuai pemeriksaan setempat pada hari Rabu Tanggal 27 Mei 2009 yang dilakukan oleh Pengadilan, telah diperoleh adanya fakta bahwa Para Penggugat adalah sebagian dari warga yang bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, dan masuk di dalam areal tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa – o byek sengketa, Penggugat II telah melakukan

pelunasan

pelunasan Pajak Bumi Bangunan (Bukti P-II.1; P-II.2); Penggugat III memperoleh tanah pada Tahun 1974 dan melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (Bukti P-III.1,P-III.10) ; Penggugat IV telah melakukan penguasaan fisik sejak tahun 1967 dan melakukan pembayaran PBB (Bukti P-IV.1 s/d P-IV.10), sedangkan Penggugat I atas nama Banadji, secara faktual berada diluar areal / lokasi tanah yang diterbitkan Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, sehingga Penggugat I atas nama Banadji tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ; _____

Menimbang, bahwa penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut secara yuridis mempunyai posisi hukum dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, karena sesuai pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada pokoknya menentukan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran, dengan syarat penguasaan fisik tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada yang keberatan ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat selain Penggugat I atas nama Banadji telah menguasai fisik di sebagian tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa - obyek sengketa dengan disertai pelunasan atau pembayaran luran Pembangunan Daerah atau Pajak Bumi Bangunan, maka secara yuridis mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo, karena kepentingannya merasa dirugikan sebagai akibat diterbitkannya obyek sengketa - obyek sengketa, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dimaksud tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi kedua dari Tergugat I mendalilkan bahwa dalam obyek yang sama masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ; _____

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dimaksud tidaklah beralasan hukum karena obyek sengketa Tata Usaha Negara dengan perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak sama, dan masing-masing dapat berjalan sendiri-sendiri, hal mana materi gugatan dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby (Bukti T II Int.2) adalah tentang perbuatan melawan hukum yang telah tanpa hak menerbitkan Izin Pemakaian Tanah serta menarik uang retribusi sewa atas tanah terperkara, sedangkan obyek sengketa a quo adalah Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I (Bukti T.I-1) serta Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10472/1997 luas 255.766 m2 (Bukti T.II-1=T.II Int.-1), sehingga eksepsi dari Tergugat I dimaksud harus dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi ketiga dari Tergugat I yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi kepada Tergugat I juga harus turut menjadi pihak dalam perkara ini ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa sesuai pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, menentukan 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 tersebut, oleh karena keputusan yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat adalah Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional serta Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor: 10472/1997 luas 255.766 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, maka yang menjadi pihak Tergugat dalam sengketa a quo adalah Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tanpa harus menjadikan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini dengan demikian maka eksepsi ketiga Tergugat I harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi pertama Tergugat II dan eksepsi kedua Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan gugatan ; _____

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II dengan mendasarkan ljin Pemakaian Tanah atas nama Para Penggugat yang dikeluarkan oleh

Pemerintah

Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya merupakan dalil yang tidak berdasar karena sesuai bukti T.II Int-3 sampai dengan T.II Int-13 membuktikan bahwa dalam pemberian ijin pemakaian tanah kepada Para Penggugat, Tergugat II Intervensi tidak mempertimbangkan adanya keberadaan obyek sengketa - obyek sengketa, karenanya dalil Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat II Intervensi yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu dengan berdasarkan pada ketentuan pasal 30 ayat 2 (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah lewat 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan juga merupakan dalil yang tidak beralasan hukum karena sesuai ketentuan pasal 55 telah menentukan bahwa gugatan dapat diajukan sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan bagi pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu dihitung sejak mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingannya tersebut (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 41.K/TUN/1994 Tanggal 10 Nopember 1994 dan Nomor : 270 K/TUN/2001 Tanggal 4 Maret 2002) ; _____

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya dan dalil tersebut tidak dibantah oleh Para Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah bahwa Penggugat mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2008 dalam acara sidang pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby., sehingga dalil tersebut dijadikan fakta hukum

bahwa

bahwa Penggugat mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2009. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 22 Oktober 2008, maka gugatan diajukan Penggugat masih belum lewat waktu sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Dengan demikian dalil Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai eksepsi kedua Tergugat II dan eksepsi pertama Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat adalah kabur dan prematur, dengan pertimbangan sebagai berikut : _____

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa a quo adalah surat keputusan pemberian hak pengelolaan kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya beserta pendaftaran haknya berupa sertifikat hak pengelolaan yang telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 3, sedangkan alasan gugatan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa - obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas keterbukaan dan asas profesionalitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah agar obyek sengketa – obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; _____

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak kabur dan tidak prematur, sehingga eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan gugatan Penggugat, Penggugat dalam mengajukan gugatan ini telah mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa - obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; _____

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi membantah dalil tersebut yang pada pokoknya masing-masing dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; _____

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya pertentangan dalil dimaksud, selanjutnya Pengadilan akan menguji, apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak ; _____

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai legalitas tindakan Tergugat I dalam

menerbitkan

menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini, Pengadilan akan melakukan secara *ex tunc*, hal mana dalam menguji obyek sengketa Pengadilan berpedoman pada fakta-fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat I. Selain dari pada itu, Pengadilan tidak akan menguji mengenai hak keperdataan atau kepemilikan atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa yang merupakan kewenangan dari Peradilan Perdata, tetapi hanya menguji mengenai aspek keabsahan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I yang meliputi wewenang, prosedur dan substansi ; _____

Menimbang, bahwa sesuai pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, Menteri Dalam Negeri memberikan Keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan / pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan serta pembatalan : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Penguasaan, Izin membuka tanah Negara, yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Gubernur / Bupati / Walikota Kepala Daerah / Kepala Kecamatan ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, sehingga kewenangan dari Menteri

Dalam

Dalam Negeri tersebut sekarang beralih menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Tergugat I) ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang diberikan hak pengelolaan di Kelurahan Baratajaya kepada Tergugat II Intervensi seluas 255.766 m², maka secara yuridis Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (in casu Tergugat I) berwenang untuk menerbitkan obyek sengketa berupa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai aspek prosedur Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa ; _____

Menimbang, bahwa salah satu dasar pertimbangan Tergugat I menerbitkan obyek sengketa sebagaimana yang termuat dalam konsideran "Menimbang" huruf a dan c, pada pokoknya mempertimbangkan bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding yang didasarkan pada penguasaan tanah, sesuai surat pernyataan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Oktober 1995 Nomor : 593/3943/402.5.11/95 ; _____

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap keberadaan hak Eigendom tersebut sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi tidak dibuktikan dipersidangan, sedangkan mengenai penguasaan fisik tanah oleh Tergugat II Intervensi sesuai bukti T.II.Int-17, T.II.Int-18, T.II.Int-19 membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi menguasai dan mengelola tanah dimaksud sebagai asset Pemerintah Kota Surabaya pada Tahun 1983, sedangkan Penggugat II telah melakukan pelunasan Pajak Bumi Bangunan (Bukti P-II.1; P-II.2) ; Penggugat III

menempati

menempati tanah pada Tahun 1974 dan melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (Bukti P-III.1, P-III.10) ; Penggugat IV telah melakukan penguasaan fisik sejak tahun 1967 dan melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (Bukti P-IV.1 sampai dengan P-IV.10) ; _____

Menimbang, bahwa seandainya Tergugat II Intervensi mendalihkan adanya hak Eigendom dan menguasai fisik atas tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria seharusnya Tergugat II Intervensi harus segera mendaftarkan hak di Kantor Pertanahan sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 yang menentukan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan maka harus pula didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ialah : _____

- a. Semua hak pakai termasuk yang diperoleh Departemen-Departemen, Direktorat-Direktorat dan Daerah-Daerah Swatantra sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ; _____
- b. Semua hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ; _____

Menimbang, bahwa dengan demikian maka saat Tergugat II Intervensi menerbitkan ijin pemakaian tanah kepada Para Penggugat (T.II.Int-3 sampai dengan T.II.Int-13) adalah tanpa didasarkan pada alas hak yang sah, karena pada saat itu Tergugat II Intervensi belum mempunyai bukti hak atas tanah dimaksud, sehingga secara yuridis administrative pada dasarnya Tergugat II Intervensi tidak mempunyai kompetensi untuk memberikan ijin pemakaian tanah tersebut ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa didasarkan pada Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) yang telah datang ke Kelurahan Barat Jaya untuk mengadakan pemeriksaan apakah ada keberatan atau tidak terhadap diluluskannya permohonan dari Tergugat II Intervensi (Bukti surat T.I-5d) ; _____

Menimbang, bahwa dalam Risalah Panitia Pemeriksaan tanah dimaksud, khususnya dalam riwayat tanah angka 2 menjelaskan bahwa berdasarkan surat pernyataan tanggal 12 Oktober 1995 Nomor : 593/3943/402.5.11/1995 dari H. Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota madya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya menerangkan bahwa tanah seluas 1.115.339 Ha terletak di Kelurahan Barat Jaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya adalah betul-betul tanah yang dikuasai / dikelola oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya yang dipergunakan untuk pemukiman / perdagangan / perkantoran / industri / pergudangan / fasilitas komersil / fasilitas sosial secara sewa kepada Pemerintah Kota Surabaya dan selama dipergunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya tidak ada pihak lain yang mengklaim atas tanah dimaksud ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat, bahwa tanah sebagaimana yang termuat dalam obyek sengketa sudah menjadi pemukiman penduduk, fasilitas umum, tempat usaha, dan lain-lain. tetapi dari bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan tidak ada yang membuktikan bahwa Tergugat I sebelum menerbitkan obyek sengketa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, telah meminta penjelasan dan keterangan dari para warga masyarakat yang nyata menguasai dan bertempat tinggal di atas tanah tersebut, khususnya kepada Para

Pengugat

Penggugat, sehingga tindakan Tergugat I tersebut telah tidak memperhatikan hak-hak dari warga masyarakat yang selama ini menempati tanah dimaksud, hal mana keberadaan masyarakat tersebut juga tidak dipergunakan oleh Tergugat I sebagai bahan pertimbangan dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997, dan hanya secara sepihak mempertimbangkan surat pernyataan dari Walikota Surabaya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya saja, karenanya tindakan Tergugat I tersebut telah bertentangan dengan asas audi et alteram partem dan asas kecermatan ; ———

Menimbang, bahwa berkaitan dengan seluruh pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat Obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas audi et alteram serta asas kecermatan, sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan batal dan diperintahkan kepada Tergugat I untuk mencabutnya ; —————

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I telah dinyatakan batal, dan oleh karena obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat I tersebut sebagai dasar Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratayaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10472/1997 luas 255.766 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Bukti T.II-1=T.II.Int.-1), maka beralasan hukum sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut mengandung cacat yuridis, sehingga harus juga dinyatakan batal dan diperintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut sertifikat dimaksud ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat yang memohon penundaan pelaksanaan keputusan obyek sengketa, Pengadilan berpendapat

permohonan

permohonan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak karena fakta-fakta yang terjadi dipersidangan tidak memenuhi kriteria atau unsur bahwa permohonan dimaksud dapat dikabulkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 67 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; _____

Menimbang, bahwa begitu pula mengenai permohonan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat dalam gugatan, oleh karena Para Penggugat tidak membuktikan mengenai kerugian nyata yang dialami oleh Para Penggugat sebagai akibat langsung dari diterbitkan obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka permohonan tersebut beralasan hukum untuk ditolak ; _____

Menimbang, bahwa atas permohonan Para Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan putusan ini, agar Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari sejak tanggal putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II secara suka rela melaksanakan putusan perkara ini, maka Pengadilan berpendapat oleh karena sampai sekarang peraturan pelaksanaan mengenai pembebanan uang paksa tersebut belum ada, yang meliputi prosedur pembayaran uang paksa dan tanggungjawab jabatan atautkah tanggung jawab pribadi, maka permohonan dimaksud beralasan hukum untuk ditolak ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sehingga kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi

harus

harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ; _____

Menimbang, bahwa alat bukti lain yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena alat bukti tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan ; _____

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 beserta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ; _____

_____ **MENGADILI :** _____

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan kepentingan Penggugat atas nama Banadji untuk mengajukan gugatan ; _____
- Menyatakan tidak menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk selebihnya ; _____

Dalam Pokok Sengketa

1. Menyatakan gugatan Penggugat atas nama Banadji tidak diterima ; _____
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; _____
3. Menyatakan batal : _____
 - Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____

- Sertifikat

- Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10472/1997 luas 255.766 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Nomor: 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
 5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10472/1997 luas 255.766 m2 ; _____
 6. Menguhukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.542.000,- (Lima Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah) ; _____
 7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ; _____

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada Hari KAMIS Tanggal 9 Juli 2009 Oleh LILIEK EKO POERWANTO, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, KASIM, SH. dan HARI SUGIHARTO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari : Senin, Tanggal 27 Juli 2009 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh ANDRY MARSANTO, SH. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan

Kuasa

Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Hd.

Hd.

K A S I M, SH.

LILIEK EKO POERWANTO, SH.

Hd.

HARI SUGIHARTO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

Hd.

ANDRY MARSANTO, SH.

Perincian biaya perkara :

- 1. Pendaftaran gugatan .. Rp. 30.000,-
- 2. Biaya Kepaniteraan Rp. 501.000,-
- 3. Redaksi Rp. 5.000,-
- 4. Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah Rp.542.000,- (Lima ratus empat puluh dua ribu rupiah).



**PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA
SURABAYA**

SALINAN PUTUSAN

Salinan ini terdiri dari :

.....¹⁹..... (..... LIMA BELAS.....) halaman
dan setiap halaman diparaf oleh PANITERA / PANITERA PENGGANTI.
Apabila terdapat coretan / Renvoi, maka pada sisi kiri sejajar
dengan coretan tersebut diparaf oleh PANITERA / PANITERA
PENGGANTI yang bersangkutan.

P U T U S A N
NOMOR : 154/B/2009/PT.TUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : _____

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

Berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; _____

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : _____

1. R.B. AGUS WIDJAYANTO, SH., M.Hum.,
Direktur Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan
Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia ; _____

2. MARDIATI PERMANA LESTARI, SH., Kepala
Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Deputi Bidang
Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan
Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia ; _____

3. SITTI HAFSIAH, SH., Kepala Seksi Perkara Tata
Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara
Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan
Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan,
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; _____

4. R.R. RINI BUDI UTAMI, SH., Kepala Seksi _____

Perkar _____



Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III,
 Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
 Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan
 Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
 Republik Indonesia ; -----

5. ABGRID PRANOWO, SH.,CN., Kepala Seksi
 Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III,
 Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
 Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan
 Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
 Republik Indonesia ; -----
6. FARIDA WIDYARTATI, SH., M.Si., Kepala Seksi
 Perkara Tata Usaha Negara Wilayah II,
 Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
 Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan
 Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional
 Republik Indonesia ; -----
7. WAHYU ARTHAMAJI, SH., Staf Sub Direktorat
 Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara
 Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan
 Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan,
 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;-
8. SOFYAN HADI SYAM, SH., Staf Sub Direktorat
 Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara
 Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan
 Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan,
 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Kesemuanya Warga Negara Indonesia bertempat di

Jalan.....



Jalan Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru
Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor : Sk.138-XII-2008 tanggal 19 Desember 2008

Selanjutnya disebut ; _____

_____ **TERGUGAT I / PEMBANDING** _____

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, Tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya, Blok D-10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri Surabaya ; _____

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : _____

1. **SUYATNO, SH., CN., MH.**, Koordinator Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya ; _____
2. **EKO WIDIYANTO, SST.**, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya ; _____
3. **BUDI WIBOWO, SST**, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya ; _____

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi Nomor : _____



SKA/445/XI/2008 tanggal 12 Nopember 2008 ; ———

Selanjutnya disebut sebagai ; —————

————— TERGUGAT II / PEMBANDING —————

DAN : —————

WALIKOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1

Surabaya; —————

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 180 / 5428 / 436.1.2 / 2008 tertanggal 27 Nopember 2008 memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada : —————

1. Drs. MOCHAMMAD FADIL, M.Si., Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya ; —————
2. MOH. SUHARTO WARDOYO, SH., MH., Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; —————

Selanjutnya Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi Nomor : 800/1225.1/436.6.9/2008 tanggal 10 Desember 2008 memberikan kuasa kepada : —————

1. BUDI YUSVANDAYANI, SH., M.Hum., Kepala Sub Bidang Penyelesaian Sengketa dan Pengosongan ; —————

2. Dra. NOVELIJA


2. Dra. NOVELIJA, SH., Kepala Sub Bidang
Penyuluhan dan Penerbitan ; _____

3. THEDDY HASIHOLAN, SH., Staf Bidang
Pengendalian ; _____

4. H. THORIQ ABDUL HAKIM, SP., Staf Bidang
Pengendalian ; _____

5. RONNY NOVIANTO, SE., SH., Staf Bidang
Pengendalian ; _____

6. SITI NURHAYATI, SH., Staf Bidang
Pengendalian ; _____

7. YUDHISTIRA, SH., Staf Bidang Pengendalian ;--

Selanjutnya Kepala Bagian Hukum Sekretariat
Daerah Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Substitusi Nomor : 180/1385/436.1.2/2008
tertanggal 27 Nopember 2008 memberikan kuasa
kepada : _____

1. MT. EKAWATI RAHAYU, SH., Kepala Sub
Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

2. MASKUR, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum
pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota
Surabaya ; _____

3. A.F. FAJAR F., SH., Staf Sub Bagian Bantuan
Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah
Kota Surabaya ; _____

4. IGN. HOTLAN, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____



4. IGN. HOTLAN, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

5. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, SH., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya ; _____

Selanjutnya disebut sebagai : _____

— **TERGUGAT II INTERVENSI/PEMBANDING** —

MELAWAN:

1. **TUAN BANADJI**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Jalan Bratang Binangun IV Nomor 3, RT. 1 RW. VII, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; --
2. **TUAN R. SADEWO, SH**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan Barata Jaya Nomor 31 RT. 03 RW. VII, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya; bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa Banadji dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2008 ; _____
3. **TUAN KASDIRAN**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Bratang Binangun I Nomor 9 RT 02 RW IX, Kelurahan Barata Jaya ; _____



Wilayah Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

4. **NY. SOELIJAH dan TUAN SOEHARTONO (suami Istri),**
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta,
bertempat tinggal di jalan Bratang Binangun I Nomor
21 RT 02 RW IX, Kelurahan Barata Jaya, Wilayah
Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
08 Oktober 2008 memberikan Kuasa kepada :
**R. Sadewo, SH., Soewito, SH., Ali Indranegara,
SH., Djoko Sumarsono, SH., CN., DAN Wahyu
Sumardono, SH.** Kewarganegaraan Indonesia,
pekerjaan Advokat pada kantor Advokat & Mediator
"Adhyaksa Cakra Yustitia" beralamat di Jalan
Baratajaya Nomor 31 Surabaya ; _____

Selanjutnya disebut sebagai ; _____

_____ **PARA PENGGUGAT / TERBANDING** _____

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, setelah
membaca ; _____

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, tanggal
20 Nopember 2009, Nomor : 154/PEN/2009/PT.TUN.SBY, tentang
Penunjukan Majelis Hakim yang akan memeriksa perkara tersebut pada
tingkat banding; _____
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :
110/G/2008/PTUN.SBY., tanggal 27 Juli 2009 beserta surat-surat lainnya
yang bertalian ; _____



TENTANG.....

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya mengambil alih dan menerima kejadian-kejadian dan duduk sengketa yang diuraikan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 27 Juli 2009 Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY, yang dimohonkan banding dengan amar sebagai berikut : _____

Mengadili :

Dalam Eksepsi : _____

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan kepentingan Penggugat atas nama Banadji untuk mengajukan gugatan ; _____
- Menyatakan tidak menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk selebihnya ; _____

Dalam Pokok Sengketa : _____

1. Menyatakan gugatan Penggugat atas nama Banadji tidak diterima ; _____
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; _____
3. Menyatakan batal : _____
 - Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 3/Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997 Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10472/1997 luas 255.766 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Nomor: 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak



Pengelolaan.....

Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya; _____

5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertifikat hak Pengelolaan Nomor 3/Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997 Atas Nama Pemerintah kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10472/1997 luas 255.766 m² ; _____
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 542.000,- (Lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) ; _____
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ; _____

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi / Pembanding telah memohon banding sesuai akta banding tanggal 06 Agustus 2009 Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/1980/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II / Pembanding telah memohon banding sesuai akta banding tanggal 12 Agustus 2009 Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 12 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/2021/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I / Pembanding telah memohon banding sesuai akta banding tanggal 13 Agustus 2009 Nomor : 110/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara



Surabaya pada tanggal 13 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/2037/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah disusul dengan memori banding Tergugat II / Pemanding yang diterima di Kepaniteraan pada tanggal 04 Nopember 2009, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada lawan oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 05 Nopember 2009 ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi / Pemanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan pada tanggal 05 Nopember 2009, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada lawan oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 06 Nopember 2009 ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II/Pemanding dalam memori banding tersebut pada pokoknya keberatan atas Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon agar Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya memberi putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dan mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut ; _____

1. Menerima eksepsi Pemanding semula Tergugat II seluruhnya ; _____
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak diterima ; _____
3. Menghukum Para Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi/Pemanding dalam memori banding tersebut pada pokoknya keberatan atas Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya memberi putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara



Negara Surabaya tersebut dengan amar sebagai berikut : _____

Dalam Eksepsi : _____

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding II Intervensi/Tergugat II intervensi ; _____
2. Menerima eksepsi Pemanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi ; _____
3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____

Dalam Pokok Perkara : _____

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/G/2008/PTUN.SBY tanggal 27 Juli 2009 ; _____
2. Menolak gugatan Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____
3. Menghukum Terbanding/penggugat/Penggugat Asal dan Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Penggugat/Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding ; _____

Menimbang, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, kepada pihak yang bersengketa oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah diberi kesempatan untuk melihat / mempelajari berkas (inzage) masing – masing pada tanggal 30 September 2009 ; _____

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kronologis tentang kejadian sengketa tersebut di atas, maka permohonan banding dari Tergugat I / Pemanding, Tergugat II/Pemanding serta Tergugat II Intervensi/Pemanding, karena masing-masing diajukan masih dalam tenggang waktu banding serta dilakukan dengan mengikuti prosedur pengajuan banding sebagaimana diatur --

Dalam _____



dalam pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang nomor 51 Tahun 2009, maka secara formal Pengadilan tingkat banding harus menyatakan bahwa permohonan banding tersebut dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap Pertimbangan Hukum putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya setelah mengadakan musyawarah, baik Hakim-Hakim Anggota maupun Hakim Ketua Majelis telah memberikan pendapat / pertimbangan dalam musyawarah tersebut dengan sungguh-sungguh telah tercapai mufakat secara bulat tentang putusan sengketa Tata Usaha Negara tersebut dalam tingkat banding, sebagaimana diuraikan di bawah ini.-----

Dalam Eksepsi :-----

Menimbang, Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan tentang eksepsi namun ternyata tidak semua eksepsi dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama utamanya eksepsi tentang kewenangan yang termuat dalam angka 4. Eksepsi Tergugat II/Pembanding (halaman 27 putusan tingkat pertama) yang pada intinya mengemukakan bahwa hak keperdataan atas tanah yang tersebut dalam keputusan obyek sengketa masih diuji / diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya, mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88K/TUN/1983 tanggal 9 September 1994 bahwa oleh karena sengketa tersebut masih terdapat sengketa perdata yang masih dalam lingkup kewenangan hakim perdata maka sengketa tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan umum sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini ; -----

Menimbang bahwa , Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa dari hasil pemeriksaan di persidangan sebagaimana dikemukakan dalam gugatan Penggugat / Terbanding bahwa atas tanah yang termuat dalam



obyek sengketa ternyata masih disengketakan haknya di Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara perdata Nomor 697/Pdt.G/2008/Pn.Sby yang masih belum berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Peradilan Tata Usaha negara belum berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa ini.-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Eksepsi Tergugat II /Pembanding tentang kewenangan mengadili adalah terbukti tepat dan benar beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut harus dinyatakan diterima, sedangkan terhadap eksepsi yang selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi pembuktiannya ; -----

Dalam Pokok Sengketa : -----

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi logis diterimanya eksepsi Tergugat II/Pembanding tentang kewenangan mengadili tersebut, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi pembuktiannya dan dalam pokok sengketa ini gugatan Para Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang bahwa, dengan pertimbangann tersebut maka putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110 / G / TUN / 2008 / PTUN.SBY tanggal 27 Juli 2009 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sengketa ini di tingkat banding sebagaimana tersebut dalam dalam amar putusan ; -----

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat / Terbanding sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu menghukum mereka secara bersama untuk membayar biaya yang timbul di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ini; -----

Memperhatikan, segala ketentuan hukum dan peraturan perundang-----

Undangan



undangan yang berlaku dan berhubungan dengan sengketa ini, terutama Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; _____

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding Tergugat II Intervensi/Pembanding, Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II/Pembanding ; _____
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 27 Juli 2009 Nomor 110/G/2008/PTUN.SBY yang dimohonkan banding tersebut, dan; _____

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi : _____

- Menerima eksepsi Tergugat I/Pembanding, Tergugat II/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding ; _____

Dalam Pokok Perkara : _____

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima ; _____
- Menghukum Penggugat/Terbanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ; _____

Demikian diiputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin, tanggal 04 Januari 2010 oleh kami, ISMAIL BATURANTE, SH selaku Hakim Ketua Majelis, Hj. ASINONG KANTORO, SH dan SYAMSUL HADI, SH masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk

Umum.....



umum pada hari Selasa, tanggal 05 Januari 2010 oleh Ketua Majelis didampingi Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu **ENCIK MOHAMAD BADIUZZAMAN, A.Md., SH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanpa dihadiri kedua pihak yang bersengketa ; _____

Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

Hj. ASINONG KANTORO,SH

ISMAIL BATURANTE,SH

TTD

SYAMSUL HADI,SH.

Penitera Pengganti,

TTD

ENCIK M. BADIUZZAMAN, A.Md, SH.

Perincian blaya perkara :

1.	Meterai	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
3.	Leges	Rp.	3.000,-
4.	Persidangan	Rp.	60.000,-
5.	Kepaniteraan	Rp.	176.000,-

Jumlah Rp. 250.000,-

(Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Surabaya, 05 Januari 2010
 Salinan / Foto copy ini sesuai dengan aslinya
 PANITERA PENGANTARA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA
 SURABAYA
RIANG GINTING, SH.

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
SURABAYA**



PUTUSAN

NO. 107 / G. FUN / 2008 / PTUN. SBY

PERKARA GUGATAN TATA USAHA NEGARA

ANTARA :

A. Tn. Ghoz Budiyanto, dkk.

DARA PENGGUGAT

MELAWAN :

1. KEPALA BPN

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA

TERGUGAT-1,2

WALIKOTA SURABAYA

Dan:

T. W. WIJAYENSI

P U T U S A N
NOMOR : 107/G/2008/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **Tuan Siauw Budiyanto**, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya Nomor 16, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya ; _____
Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;
2. **Tuan Ong Sloe Lin**, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya Nomor 78, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya ; _____
Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II** ;
3. **Tuan Ali Indranegara, SH.**, Warga Negara Indonesia, Advokat, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya VI Nomor 17, RT. 6, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dalam hal ini disamping bertindak untuk diri sendiri, juga bertindak sebagai Kuasa dari Tuan Siauw Budiyanto, Dkk. Sebagaimana terdapat dalam Surat Kuasa kesemuanya tertanggal 08 Oktober 2008 ; _____
Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III** ;
4. **Tuan Necky Hartono**, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Jaya Tengah Nomor 76, RT. 7, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya ; –
Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV** ;

5. Tuan

5. **Tuan Ir. A. Rachman Syafradi**, Warga Negara Indonesia, Dosen ITS, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15, RT. 8, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya ; _____

Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V** ;

6. **Tuan Ir. Soenarso**, Warga Negara Indonesia, Pensiunan Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya VIII Nomor 17-19, RT. 8, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya ; _____

Yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI** ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2008 memberi Kuasa Khusus kepada R. SADEWO, SH., SOEWITO, SH., ALI INDRANEGARA, SH., DJOKO SUMARSONO, SH., CN. Dan WAHYU SUMARDONO, SH. Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat & Mediator "Adhyaksa Cakra Yustitia" beralamat di Jalan Baratajaya Nomor 31, Surabaya ; _____

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

1. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA.**

Berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan ; _____

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : _____

1. **RB. AGUS WIDJAYANTO, SH., M.Hum.**, Direktur Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____

2. MARDIATI

2. **MARDIATI PERMANA LESTARI, SH.**, Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
3. **ERY SUWONDO, SH.**, Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah I, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
4. **SITTI HAFSIAH, SH.**, Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
5. **RR. RINI BUDI UTAMI, SH.**, Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
6. **IGN. ARDI SUSANTO, SH.**, Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah I, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
7. **WAHYU ARTHAMAJI SW., SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi
Bidang

Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik
Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia ; _____

8. SOFYAN HADI SYAM, SH., Staf Sub Direktorat Perkara
Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang
Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik
Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia ; _____

Kesemuanya berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia, Jalan Sisingamangaraja No. 2
Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor : SK.137-XII-2008. tanggal 19 Desember 2008 ;
Selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di

Jalan Taman Puspa Raya, Blok D-10, Komplek Citra Raya,
Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri Surabaya ; _____

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : _____

1. SUYATNO, SH., CN., MH., Koordinator Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan
Kota Surabaya ; _____
2. EKO WIDIYANTO, SST., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota
Surabaya; _____
3. BUDI WIBOWO, SST., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota
Surabaya ; _____

Kesemuanya.....

Kesemuanya berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Kompleks Citra Raya Sambikerep - Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKA/450/XI/2008. tanggal 12 Nopember 2008; Selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;

3. **WALIKOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1

Surabaya; _____

Dalam perkara ini memberikan kuasa Khusus dengan Hak Substitusi kepada : _____

1. Drs. **MOCHAMMAD FADIL**, M.Si. Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya ; _____
2. **MOH. SUHARTO WARDOYO**, SH., MH., Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/5427/436.1.2/2008 tanggal 27 Nopember 2008, kemudian memberikan kuasa Substitusi kepada : _____

1. **BUDI YUSVANDAYANI**, SH., M.Hum., Kepala Sub Bidang Penyelesaian Sengketa dan Pengosongan ; _____
2. Dra. **NOVELIJA**, SH., Kepala Sub Bidang Penyuluhan dan Penertiban ; _____
3. **THEDDY HASIROLAN**, SH., Staf Bidang Pengendalian ; —
4. **H. THORIQ ABDUL HAKIM**, S.P., Staf Bidang Pengendalian ; _____
5. **RONNY NOVIANTO**, SE., SH., Staf Bidang Pengendalian;
6. **SITI NURHAYATI**, SH., Staf Bidang Pengendalian ; _____
7. **YUDHISTIRA**, SH., Staf Bidang Pengendalian ; _____

Kesemuanya

Kesemuanya berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/1222.1/436.6.9/2008. tanggal 10 Desember 2008, kemudian memberikan Kuasa Substitusi kepada : _____

1. MT. EKAWATI RAHAYU, S.H, Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

2. MASKUR, S.H, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

3. A.F. FAJAR F, S.H, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

4. TOTOK PRATIKTO, S.H. Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

5. IGN.HOTLAN H, S.H, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; _____

Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : 180/1384/436.1.2/2008 tertanggal 11 Desember 2008 ; _____

Selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; _____

Telah membaca : _____

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 28 Oktober 2008, Nomor : 107.K/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang Penunjukkan Majelis Hakim ; _____
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 29 Oktober 2008, Nomor : 107.HK/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal pemeriksaan persiapan ; _____

- Penetapan.....

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 18 Desember 2008, Nomor : 107.HK/PEN.TUN/2008/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal persidangan ; _____
- Permohonan pihak ketiga tanggal 27 Nopember 2008 nomor : 180/1271/436.1.2/2008 untuk masuk sebagai pihak Intervensi dalam perkara Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY ; _____
- Putusan Sela tanggal 21 Januari 2009 tentang masuknya pihak Intervensi dalam perkara Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY ; _____
- Seluruh berkas perkara Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya ; _____
- Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak yang bersengketa di persidangan ; _____
- Setelah mendengar keterangan dari saksi-saksi yang bersengketa di persidangan ; _____

TENTANG DUDUKNYA PERKARA : _____

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatan tertanggal 14 Oktober 2008 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 21 Oktober 2008, setelah melalui proses Pemeriksaan Persiapan Surat Gugatan tersebut telah diperbaiki dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 18 Desember 2008 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : _____

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, masing-masing : _____
 - a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____

b. Sertipika.....

b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

2. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai obyek gugatan, baru Para Penggugat ketahui pada tanggal 29 Juli 2008, ketika obyek gugatan dimaksud diajukan oleh Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya selaku Tergugat dalam acara sidang pembuktian perkara daftar Nomor : 697/PdtLG/2008/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya ; oleh karena itu, dengan dasar Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tenggang waktu mengajukan gugatan perkara ini masih memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga harus dinyatakan diterima ; _____

3. Bahwa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I dimaksud, kemudian dijadikan dasar oleh Tergugat-II untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dengan batas-batasnya sebagai berikut : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____

4. Bahwa.....

4. Bahwa obyek gugatan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya disebutkan, bahwa riwayat bidang tanah obyek gugatan berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 1304 ; Namun demikian, seandainya benar – quod non – riwayat bidang tanah obyek gugatan merupakan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 1304 sisa, maka secara hukum, Para Penggugatlah yang mendapat prioritas untuk memperoleh alas hak dari sebagian atas bidang tanah obyek gugatan perkara ini, dikarenakan : _____

a. Penggugat-I telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1992, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 188.5 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Madya Nomor 16, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Madya Nomor 14 ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Madya V Nomor 3 ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Madya Nomor 18-20 ; _____
- Sebelah Timur : Jalan ; _____

b. Penggugat-II telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1976, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 245 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Madya Nomor 78, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Madya Nomor 76 ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Madya Nomor V/67 ; _____

- Sebelah.....

- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Madya Nomor 80 ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Ngagel Madya ; _____
- c. Penggugat-III telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1981, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 176 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Madya VI Nomor 17, RT. 6, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____
- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
 - Sebelah Barat : Jalan Ngagel Madya VI Nomor 15 ; _____
 - Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Madya VI ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Ngagel Madya VI Nomor 19 ; _____
- d. Penggugat-IV telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1980, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 218,50 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Tengah Nomor 76, RT. 7, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____
- Sebelah Utara : Jalan Umum Ngagel Jaya Tengah ; _____
 - Sebelah Barat : Jalan Ngagel Jaya Tengah 74 ; _____
 - Sebelah Selatan : Batas Tembok Belakang ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Ngagel Jaya Tengah 78 ; _____
- e. Penggugat-V telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1980, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 200 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15, RT. 8, RW. I,

Wilayah.....

Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Rumah Gang VIII Nomor 14 ; _____
- Sebelah Barat : Rumah Gang VII Nomor 11 A ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Madya Gang VII ; _____
- Sebelah Timur : Rumah Gang VII Nomor 17 ; _____

f. Penggugat-VI telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dan pada tahun 1984, telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas +/- 284,875 M-2, terletak di Surabaya, Jalan Ngagel Madya VIII Nomor 17-19, RT. 8, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Soewadji ; _____
- Sebelah Barat : Jalan ; _____
- Sebelah Selatan : Rumah Ny. Sumartini-Bapak Sugiono ; _____
- Sebelah Timur : Rumah Drg. Ambar Utari ; _____

5. Bahwa oleh karena riwayat beberapa bidang tanah sebagaimana Para Penggugat uraikan dalam point 4.a sampai dengan g fondamentum petendi diperoleh dari hasil pembelian baik dari Para Petani maupun dari Subyek Hukum lain yang berhak, maka sebagai pemilik, Para Penggugat telah pula membayar iuran Pendapatan Daerah (IPEDA) sekarang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang hal demikian merupakan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh setiap warga bangsa ; _____

6. Bahwa sebagai Pembeli sah dan beritikad baik, Para Penggugat berkehendak untuk mengurus alas hak kepemilikan atas beberapa bidang tanah yang telah Para Penggugat beli, kuasai, tempati dan dimanfaatkan

untuk.....

untuk perumahan serta usaha-usaha lain dimaksud ke Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan sebagai kelengkapan permohonan hak atas tanah ; _____

7. Bahwa kehendak untuk mendapatkan alas hak kepemilikan atas beberapa bidang tanah dimaksud, ternyata menjadi pupus, karena tanpa alasan jelas dan berdasarkan hukum, Para Tergugat telah menerbitkan obyek gugatan, berupa : _____

a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____

b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II, Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

8. Bahwa terbitnya obyek gugatan dimaksud jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, karena : _____

a. Bidang tanah seluas 131.076 M-2 adalah bukan merupakan bidang tanah dalam keadaan kosong ; _____

b. Sebagian dari bidang tanah seluas 131.076 M-2 tersebut telah ditempati oleh warga dan incasu Para Penggugat yang lebih dari 20 tahun lamanya telah menguasai, menempati untuk perumahan dan untuk keperluan usaha ; _____

c. Para.....

- c. Para Penggugat dan warga lain tidak pernah tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat-II, ketika diadakan pengukuran ; Padahal, sesuai hukum, ketika mengadakan kegiatan pengukuran tanah obyek gugatan, setidaknya harus diketahui oleh warga sekitar incas Para Penggugat ; _____
9. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, adalah : _____
- a. Bertentangan dengan azas Keterbukaan dan azas Profesionalitas ; _____
- b. Bertentangan dengan azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu :-
 -- Bertentangan dengan azas Keterbukaan dan azas Profesionalitas ; —
10. Bahwa oleh karena itu, terhadap Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I dan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-II harus dinyatakan batal atau tidak sah ; _____
11. Bahwa berkaitan dengan dinyatakan batal atau tidak sah atas Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan Sertipikat Hak Pengelolaan dimaksud, maka Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dihukum untuk diperintahkan, agar mencabut obyek gugatan berupa : _____

a. Surat.....

- a. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tanggal 08 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____
- b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____
- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
 - Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
 - Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____
- Yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

12. Bahwa terbitnya obyek gugatan dimaksud, telah menghambat Para Penggugat untuk mendapatkan alas Hak kepemilikan atas bidang tanah obyek gugatan, karena apabila terbit Sertipikat Hak Milik Atas Tanah atas nama Para Penggugat, dapat dipastikan, bahwa bukti Sertipikat Hak Milik dimaksud dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha, sehingga dengan modal usaha yang diperoleh dapat dipakai untuk usaha dan akan mendapatkan keuntungan ; _____

13. Bahwa oleh karena itu, dengan dasar ketentuan Pasal 97 ayat 10 Jo. Pasal 120 ayat 2 dan 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dibebani kewajiban untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat, masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ; _____

14. Bahwa.....

14. Bahwa begitu pula, apabila Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini, maka dengan mengacu pada ketentuan pasal 116 ayat 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus dibebani untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat secara sukarela melaksanakan putusan perkara ini ; _____

15. Bahwa mengingat gugatan perkara ini disebabkan oleh perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat yang telah menerbitkan obyek gugatan, yang pada akhirnya dengan terpaksa Para Penggugat harus mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat, maka adalah tepat dan memenuhi syarat hukum, manakala Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat harus pula dihukum untuk secara bersama-sama membayar biaya perkara yang timbul berkaitan dengan putusan perkara ini ; _____

16. Bahwa sangat dikhawatirkan, bahwa sebagian bidang tanah dari luas tanah dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, petunjuk Nomor : D.1.301.3553/II/1997 dimaksud akan dialihkan kepada Pihak Ke 3 (tiga) lain; Sehingga dengan mengacu pada ketentuan Pasal 67 (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang

telah.....

telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan / atau Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, terlebih dahulu menerbitkan suatu Penetapan, yang berisi perintah kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat, untuk : _____

a. Melarang Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat menerbitkan alas hak apapun diatas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____

Sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; _____

Atas kejadian yang telah Para Penggugat uraikan diatas, mengharap perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan / atau Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, memutuskan:

Dalam Penundaan :

- Melarang Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat menerbitkan Surat Keputusan atas bidang tanah, dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya,

Gambar.....

Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____

Sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ; _____

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-I, II, III, IV, V dan VI atau Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____
2. Menyatakan batal atau tidak sah : _____
 - a. Surat Keputusan tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat-I ; _____
 - b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____
 - Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
 - Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
 - Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
 - Sebelah.....

- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____
- Atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

3. Memerintahkan kepada Tergugat-I, untuk : _____

- Mencabut Surat Keputusan Tergugat-I (Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional) tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya ; _____

4. Memerintahkan kepada Tergugat-II, untuk : _____

- Mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M-2, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, dengan batas-batas : _____

- Sebelah Utara : Jalan Ngagel Jaya Tengah ; _____
- Sebelah Timur : Jalan Ngagel Wasono ; _____
- Sebelah Selatan : Jalan Ngagel Jaya Selatan ; _____
- Sebelah Barat : Jalan Ngagel Tama ; _____

Atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat-II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat-II ; _____

5. Membebaskan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, masing-masing sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), secara tunai dan sekaligus ; _____

6. Membebaskan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom), masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan

melaksanakan.....

melaksanakan putusan perkara ini kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat melaksanakan seluruh putusan perkara ini ; _____

7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II atau Para Tergugat membayar biaya perkara ; _____

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-I telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 5 Januari 2009, yaitu sebagai berikut : _____

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ; _____
2. Penggugat tidak berkualitas (Disqualificatoire Exeption)

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan a quo (selanjutnya dikatakan tanah a quo)

dan.....

dan secara serta merta mendalihkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo ; _____

Tergugat tegaskan demikian karena dasar klaim kepemilikan Para Penggugat sebatas menyatakan telah membeli dari pihak yang tidak jelas status hukumnya baik dalam hal penguasaan maupun hubungan hukumnya dengan tanah a quo, mengingat tanah a quo semula merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5853 dan No. 1304/Sisa atas nama Gemeente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya ; _____

Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Para Penggugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; _____

3. Gugatan diajukan dengan obyek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (*Litispendentie Exceptie*).

Sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat dapat Tergugat tegaskan bahwa keputusan a quo telah menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara No. 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. dan belum memperoleh suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*). Sehingga untuk tetap menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan, mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan satu dengan lainnya, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan

Penggugat.....

Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; _____

4. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Contraktum)

Bahwa untuk menggugat subyek hukum berupa suatu institusi yang lebih rendah secara hierarkis harus disebutkan terlebih dahulu institusi yang secara hierarkis lebih tinggi kedudukannya kemudian baru institusi yang lebih rendah hierarkisnya dan seterusnya sampai dengan institusi yang paling rendah secara hierarkis dituju dalam gugatan, sehingga ada tingkatan secara gradual. Terlebih dalam perkara ini terdapat institusi yang berperan dalam proses pembuatan Surat Keputusan a quo, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi sebagaimana dalam surat tanggal 27 Juni 1996 No. 560-235-7790, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur mutlak harus turut menjadi pihak dalam perkara ini, karena tanpa peran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tidak akan terbit Surat Keputusan a quo sehingga gugatan Para Penggugat terbukti kurang pihak. Oleh karena itu untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan sekaligus menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; _____

II. DALAM PENUNDAAN :

Bahwa Tergugat-I menolak permohonan penundaan yang disampaikan oleh

Para.....

Para Penggugat dalam gugatannya karena hal tersebut bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang tertuang pada pasal 67 ayat (1) dan (4) yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut : _____

▪ **Ayat (1)**

Bahwa gugatan Tata Usaha Negara tidak menunda atau menghalangi dilakukannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat ; _____

▪ **Ayat (4)**

Dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ; _____

Berkenaan dengan pasal 67 ayat (4) tersebut di atas, tidak terdapat kepentingan yang mendesak dari Para Penggugat maupun kerugian yang ditimbulkan, mengingat tanah a quo berada dalam penguasaan pemerintah daerah dimana tanah a quo merupakan asset Negara yang tidak dapat dengan mudah dialihkan kepada pihak manapun, sehingga kami berpendapat bahwa permohonan penundaan tersebut cukup berlebihan ; —

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini ; _____

2. Bahwa.....

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas ; —
3. Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya diterbitkan atas dasar usulan atau rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dalam surat tanggal 27 Juni 1996 No. 560-235-7790 Jo. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 2 Mei 1996 No. 560.1-5891, No. 560.1-5892, No. 560.1-5895 dan No. 560.1-5896 sebagai tindak lanjut terhadap permohonan yang diajukan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya sebagaimana dalam surat tanggal 15 Agustus 1994 dan tanggal 11 Januari 1996, dimana hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan ketentuan Pasal 28, 29 dan 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ; _____
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam surat gugatan pada angka "4" sampai dengan "5" halaman "3" sampai dengan "4" yang pada intinya menyatakan "Para Penggugat telah memperoleh tanah a quo berdasarkan jual beli dari Para Petani maupun subyek hukum lain yang berhak pihak lain" adalah merupakan dalil yang keliru dan harus dikesampingkan. Tergugat I tegaskan, sebagaimana dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dasar perolehan tanah a quo dan semata-mata mendalihkan perolehannya dilakukan

berdasarkan.....

berdasarkan jual beli, justru dalil Para Penggugat tersebut harus dipertanyakan terkait keabsahan atau legalitas pihak yang telah melakukan pengalihan tanah a quo kepada Para Penggugat, mengingat tanah a quo merupakan tanah Eigendom Verponding No. 5853 dan No. 1304/Sisa atas nama Gemente Soerabaya yang pada saat ini disebut dengan Pemerintah Kota Soerabaya. Dengan kata lain tanah a quo merupakan asset Pemerintah Daerah yang secara global merupakan asset Negara dan dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ; _____

5. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka "8" sampai dengan "12" halaman "5" sampai dengan "6" pada intinya menyatakan "terbitnya obyek gugatan dimaksud jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 maka perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 harus dinyatakan batal atau tidak sah ; _____

Dalil Para Penggugat tersebut adalah dan tidak benar, Tergugat I tegaskan, penerbitan keputusan a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah dilakukan secara cermat. Sebagaimana tertuang dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 6 Maret 1996 Nomor : 144/HPL/III/96, Nomor : 143/HPL/III/96, Nomor : 141/HPL/III/96 telah ditegaskan bahwa tanah a quo merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 dan No. 5853/Sisa atas nama Gemente Soerabaya

Yang.....

yang saat ini merupakan Pemerintah Kota Surabaya, sehingga penerbitan keputusan a quo telah ditujukan kepada pihak yang berhak dan secara sah menurut hukum mengingat tanah a quo merupakan asset dari Pemerintah Kota Surabaya, justru sebaliknya Penguasaan Para Penggugat atas tanah a quo tersebut dapat dikatakan telah dilakukan dengan tanpa hak, dengan demikian terbukti dalil Para Penggugat tersebut tidak beralasan ; _____

6. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka *13 sampai dengan *15* halaman *6* yang pada Intinya menyatakan *berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat 10 Jo. Pasal 120 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka Tergugat harus dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- Apabila Tergugat tidak melaksanakan, berdasarkan ketentuan Pasal 116 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Para Tergugat harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- ; _____

Dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasar, Tergugat I tegaskan permohonan Para Penggugat dalam menuntut ganti rugi atas terbitnya keputusan a quo tidak didasarkan pada fakta hukum yang ada. Sebagaimana telah Tergugat I tegaskan bahwa Para Penggugat bukan pihak yang sah menurut hukum sebagai pemillk tanah a quo, dikarenakan Para Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum yang jelas dalam mengklaim kepemilikan tanah a quo, mengingat dasar perolehan Para Penggugat tidak dilakukan dengan pihak yang secara sah menurut hukum berhak untuk mengalihkan tanah a quo. Terlebih Para Penggugat tidak mempunyai suatu dasar hukum atau

kondisi.....

kondisi hukum yang kuat yang menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang berhak atas tanah a quo. Dengan demikian terbukti tuntutan Para Penggugat tersebut sangat berlebihan ; _____

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan tersebut di atas, bersama ini dengan hormat Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya menyatakan : _____

I. Dalam Eksepsi :

– Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; _____

II. Dalam Penundaan :

– Menolak permohonan penundaan Para Penggugat terhadap Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I ; _____

III. Dalam Pokok Perkara :

– Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; _____

– Menyatakan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 adalah sah dan berharga ; _____

– Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini ; _____

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-II telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 5 Januari 2009, yaitu sebagai berikut : _____

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini ; _____

2. Bahwa.....

2. Bahwa obyek perkara khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Baratajaya, Gambar Situasi No. 10470/1997 tanggal 21 Agustus 1997, luas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 2 September 1997 ; _____
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2008 adalah dalil yang mengada-ada, karena berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Para Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sehingga gugatan Penggugat telah Daluwarsa, karena diajukan melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ; _____
4. Bahwa mengenai hak keperdataan atas tanah sengketa masih diuji / diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam register perkara Nomor : 697/PdLG/2008/PN.Sby. dan sampai saat ini belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan Para Penggugat prematur dan Para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini ; _____

Dan mengacu pada Yurisprudensi No. 88 K/TUN/1993 tanggal 9 September 1994 menyebutkan "meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Sertipikat Hak Pakai No. 31/K. Kebonsari, tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang

masuk.....

masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum", sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini ; _____

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela dengan menyatakan : _____

1. Gugatan Para Penggugat telah Daluwarsa ; _____
2. Gugatan Para Penggugat prematur ; _____
3. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini ; _____
4. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini ; _____

Sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima ; _____

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan Jawaban Dalam Eksepsi di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dari jawaban Dalam Pokok Perkara ini ; _____
2. Bahwa obyek perkara khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Baratajaya, Gambar Situasi No. 10470/1997 tanggal 21 Agustus 1997, luas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 2 September 1997 ; _____

3. Bahwa.....

3. Bahwa kronologis penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Ngagel tersebut oleh Tergugat II adalah sebagai berikut : _____

- Semula tanah berstatus Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 1304 sisa atas nama De Gemente Soerabaja, luas 131.076 M2 yang secara fisik dikuasai / dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagaimana Surat Pernyataan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Oktober 1995 No. 593/3943/402.5.11/95 ; _____
- Dengan suratnya masing-masing tanggal 11 Januari 1996 dan 15 Agustus 1994 beserta surat-surat yang berhubungan dengan permohonan hak tersebut, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mengajukan permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ; _____
- Setelah menerima permohonan hak tersebut, selanjutnya Panitia Pemeriksaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya mengadakan penelitian data fisik dan yuridis atas tanah tersebut yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) No. 144/HPL/III/96 tanggal 6 Maret 1996 dengan hasil kesimpulan antara lain sebagai berikut : bahwa permohonan tersebut dapat diluluskan dengan alasan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ; _____
- Selanjutnya dengan surat No. 560.1-5891 tanggal 2 Mei 1996 permohonan tersebut diteruskan oleh Tergugat II kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dengan

pertimbangan.....

pertimbangan setuju dikabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 131.076 M2 ; _____

- Setelah diadakan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan tersebut, dengan surat No. 560.235-7790 tanggal 27 Juni 1996 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur meneruskannya kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan pertimbangan setuju dikabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 131.076 M2 ; _____
 - Setelah menerima permohonan hak tersebut dan memperhatikan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 560.235-7790 tanggal 27 Juni 1996 dan surat Tergugat II No. 560.1-5891 tanggal 2 Mei 1996 selanjutnya Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 Daftar Lampiran No. Urut 12 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
 - Setelah menerima Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 Daftar Lampiran No. Urut 12 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya dan oleh Tergugat II diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Baratajaya atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya pada tanggal 2 September 1997 ; _____
4. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Baratajaya tersebut telah diproses sesuai

BSBS.....

asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, khususnya : _____

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ; _____
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ; _____
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 ; _____
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 ; _____

Sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak benar dan harus ditolak ; _____

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan : _____

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya ; _____

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; _____
2. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ; _____

Menimbang, bahwa Walikota Surabaya dengan suratnya tertanggal 27 Nopember 2008 Nomor : 180/1271/436.1.2/2008 telah mohon menjadi pihak dalam sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY. ; _____

Menimbang.....

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut Majelis Hakim dalam persidangan tanggal 21 Januari 2009 telah menjatuhkan putusan sela Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY. yang amarnya pada pokoknya mengabulkan permohonan pemohon dan menyatakan bahwa pemohon yaitu Walikota Surabaya sebagai Tergugat II Intervensi ; _____

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat-II Intervensi telah mengajukan jawaban yang diterima Majelis Hakim pada persidangan tanggal 4 Pebruari 2009, yaitu sebagai berikut : _____

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; _____
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalih-dalih Para Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ; _____
3. Bahwa pengajuan gugatan dalam perkara ini selain bertentangan asas penyelenggaraan peradilan sederhana, cepat, biaya ringan dan transparan serta dalam rangka menciptakan peradilan yang efektif dan efisien, juga potensial menimbulkan adanya putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang saling tumpang tindih, berbeda antara satu perkara dengan perkara yang lain, padahal obyek gugatan dan materi pokok gugatan antara perkara yang satu dengan perkara yang lain adalah sama ; _____
4. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi menanggapi gugatan para Penggugat dalam pokok perkara, maka perlu kami sampaikan kepada

Majelis.....

Majelis Hakim yang terhormat bahwa berkaitan dengan pokok gugatan para Penggugat, para Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. antara Chodradi Oesman, dkk sebagai Penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat-I Jawa Timur Cq. Walikota Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Tergugat, dan saat ini Penggugat mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut. Di sisi lain Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dengan obyek sertipikat, dengan adanya 2 proses hukum ini akan berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari apabila dari 2 proses hukum tersebut terdapat putusan yang berbeda atau bertentangan satu sama lain ; _____

5. Bahwa obyek gugatan perdata perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Izin Pemakaian Tanah dan menarik retribusi kepada Penggugat ; _____
6. Bahwa gugatan perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Oktober 2008 dan dimenangkan oleh Tergugat (Walikota Surabaya), adapun pertimbangan hukum Majelis Hakim antara lain adalah sebagai berikut : _____
 - a. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim mendapati hal-hal sebagai berikut : _____

1). Bahwa.....

- 1). Bahwa benar para Penggugat adalah penghuni dari bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____
 - 2). Bahwa Para Penggugat menempati tanah tersebut berdasarkan Izin Pemakaian Tanah dari Tergugat sejak tahun 1974 dan tahun 1998 dan para Penggugat melakukan pembayaran sewa / retribusi kepada Tergugat ; _____
 - 3). Bahwa Para Penggugat selaku penghuni harus mengajukan perpanjangan izin pemakaian tanah dengan mengajukan permohonan perpanjangan pemakaian tanah yang ditempatkan kepada Tergugat ; _____
 - 4). Bahwa para Penggugat selaku pemakai tanah dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut setelah mendapatkan Izin dari Tergugat dan pemilik bangunan dapat mengajukan Hak Guna Bangunan yang ditempatinya dan juga dapat mengalihkan bangunan dengan cara jual beli bangunan tanpa mengalihkan tanah tempat dimana bangunan tersebut berada ; _____
- b. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mendapati bahwa dalil Penggugat tentang perbuatan Tergugat menerbitkan Izin Pemakaian Tanah dan juga menarik retribusi atas pemakaian tanah tersebut merupakan fakta yang telah terbukti kebenarannya di persidangan ; _____
- c. Bahwa hubungan para Penggugat yang memakai tanah terperkara yang hak Pengelolaannya (sertipikat HPL) dipegang oleh Tergugat adalah hubungan hukum untuk memakai tanah dan bukan sebagai

Pemilik.....

- a. Penggugat tidak menjelaskan dasar perolehan tanah yang masuk dalam obyek gugatan perkara ini ; _____
 Sebagaimana dalih gugatan Para Penggugat pada No. 4 dan No. 5, yang menyatakan bahwa Para Penggugat telah membeli sebagian dari luas bidang tanah obyek gugatan dari para petani maupun dari subyek hukum yang berhak, tidak dijelaskan apa status tanahnya, siapakah para petani maupun subyek hukum yang berhak menurut para Penggugat tersebut, serta dalam bentuk apa jual beli dibuat ; _____
 Padahal obyek gugatan tersebut merupakan sebagian dari sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Kel. Baratajaya seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang telah dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan cara diberikan Izin Pemakaian Tanah kepada warga masyarakat termasuk kepada Para Penggugat sejak sebelum tahun 1970 ; _____
 Oleh karena Penggugat telah mendalihkan bahwa sebagian luas bidang tanah dalam obyek gugatan tersebut adalah hasil pembelian dari para petani maupun subyek hukum yang berhak, maka sudah seharusnya Penggugat harus membuktikannya ; _____
- b. Bahwa terbukti Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa tetapi sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah diatas tanah sebagian obyek sengketa berupa sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 1/Kel. Baratajaya seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

c. Berdasarkan.....

- c. Berdasarkan data yang ada di Pemerintah Kota Surabaya Para Penggugat (Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 4, Penggugat 5 dan Penggugat 6) adalah Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya di atas sertipikat HPL Nomor : 1/Kel. Baratajaya seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, artinya secara hukum Para Penggugat telah mengakui dengan sadar bahwa obyek gugatan adalah Aset Pemerintah Kota Surabaya ; ---
- d. Berdasarkan data terbukti bahwa Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan kepada para Penggugat tersebut berdasarkan pengajuan permohonan Izin Pemakaian Tanah kepada Tergugat II Intervensi ; -----
 Permohonan Izin Pemakaian Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut juga dilampiri Surat Pemyataan yang dikuatkan oleh Ketua RT, RW, Lurah dan Camat setempat, yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon adalah aset Pemerintah Kota Surabaya serta tidak dalam keadaan sengketa ; -
 Hal ini sangat bertentangan dengan dalih gugatan Penggugat pada Nomor 4, Nomor 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9 dan Nomor 10 yang mengklaim sebagai subyek hukum yang berhak atas sebagian tanah obyek sengketa serta berhak mengajukan alas hak ke Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dalih Penggugat tersebut terlalu mengada-ada ; -----
 Dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut sangat bertentangan dan mengaburkan terhadap pernyataannya sendiri,
serta.....

serta mengada-ada. Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan terhadap obyek gugatan berupa Surat Keputusan Nomor 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 serta Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut kabur, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; _____

8. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

- a. Bahwa obyek gugatan Para Penggugat adalah Daluwarsa, sebab berdasarkan ketentuan pada pasal 30 ayat (2) b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut : _____

"telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan" ; _____

sedangkan Obyek Gugatan para Penggugat berupa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/1997 tanggal 8 April 1997 serta Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor 10470/97, seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tersebut terbit tahun 1997 ; _____

Oleh.....

Oleh karena Gugatan Para Penggugat tersebut adalah Daluwarsa maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ; _____

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali kata demi kata ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ; _____
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Para penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ; _____
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalih angka 5 gugatan Para Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas sebagian bidang tanah obyek sengketa dikarenakan telah pula membayar IPEDA atau sekarang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sebab berdasarkan Surat menteri Keuangan Nomor : S-252/MK.04/1989 tanggal 2 Maret 1989 Perihal Status Girik/Kitir/Petok D sebagai salinan kohir Pajak Bumi Bahwa IPEDA yang ditandai bukti berupa Pethok hanya merupakan bukti administrasi di bidang perpajakan ; _____
 Dengan demikian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut bukanlah suatu bukti bahwa seseorang yang memiliki PBB atas namanya adalah sebagai pemilik atas tanah yang ditempatinya, jadi dalih Penggugat pada angka 5 sama sekali tidak beralasan hukum, dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; _____

4. Bahwa.....

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil angka 6 sampai dengan angka 16 gugatan Penggugat sebab : _____

a. Tergugat II Intervensi adalah pemegang sertipikat yang sah yakni Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat Surabaya ; _____

b. Bahwa Para Penggugat adalah Pemegang Izin Pemakaian Tanah atas sebagaimana Obyek gugatan ; _____

Bahwa Izin Pemakaian Tanah atas nama Para Penggugat tersebut berdasarkan bukti pengajuan permohonan para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang dilampiri dengan surat pernyataan para Penggugat yang menyatakan tanah yang dimohon tersebut adalah asset Pemerintah Kota Surabaya dan tidak dalam sengketa ; _____

c. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam memberikan izin Pemakaian Tanah tersebut berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini yang berlaku adalah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang milik Negara / Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 jo. Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah dan serta Keputusan Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tata Cara Pemberian Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

d. Bahwa.....

- d. Bahwa terkait dalih gugatan Nomor 6, maka berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka tidak serta merta seseorang mengajukan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan dari yang bersangkutan, pendaftaran dapat didaftarkan, demikian pula penguasaan fisik lebih dari 20 tahun atau lebih, karena harus dilakukan pengumpulan data dan penelitian untuk mendapatkan kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi baik secara fisik maupun secara Yuridis atas bukti-bukti tersebut ; -----
5. Bahwa terkait dengan permintaan Para Penggugat sebagaimana dalih Nomor 13, agar Majelis Hakim / Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat menerbitkan alas hak apapun atas tanah dalam sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor 10470/97, seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----
6. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah berlaku sejak tahun 1960 akan tetapi Penggugat sejak awal menghuni tanah tersebut lebih mengakui bahwa tanah yang ditempati adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ; -----
- Sebagian besar warga di lingkungan Penggugat memperoleh izin untuk memakai tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi adalah dari

pemegang.....

pemegang dengan cara peralihan / balik nama izin pemakaian tanah sebelumnya ; _____

Pemegang izin pemakaian tanah sebelumnya atau Pemegang atau perbuatan / peristiwa hukum lainnya izin pemakaian tanah yang awal / pertama telah menerima dan mengakui tanah yang dipakainya tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi ; _____

Dengan demikian Penggugat tidak dapat menuntut lebih dari apa yang diambilalinya dan harus tunduk pada pengakuan yang telah dibuat oleh pemegang Izin Pemakaian tanah yang pertama. Tergugat II Intervensi merasa khawatir bahwa Penggugat diperalat orang-orang yang tidak bertanggungjawab yang ingin mengambil manfaat dengan menggunakan tangan orang lain ; _____

Bahwa dasar hukum yang dipakai Tergugat II Intervensi dalam menguasai tanah-tanah di wilayah Kota Surabaya adalah : _____

- 1). Berdasarkan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta yang menyebutkan "Segala milik berupa barang tetap maupun tidak tetap dan perusahaan-perusahaan kota besar tersebut dalam pasal 1, sebelum terbentuknya undang-undang ini, menjadi milik kota-kota besar tersebut pada pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya". Jadi, sejak terbentuknya Kota Besar Surabaya, maka segala barang milik Gemeente de Soerabaja menjadi milik Kota Besar Surabaya ; —

2). Berdasarkan.....

- 2) Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, yang menyebut, "Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan Undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri" ; _____

Bahwa pernyataan pasal tersebut secara *a contrario* berarti, selama tanah ada dalam penguasaan suatu kementerian, jawatan atau daerah Swantara maka penguasaan tanah negara tidak ada dalam Menteri Dalam Negeri, artinya penguasaan tanah tersebut ada pada suatu kementerian, jawatan atau daerah Swantara yang telah diberikan padanya tanah ; _____

- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebut, "Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swantara dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah" ; _____

7. Bahwa selanjutnya mengenai pengertian tanah dalam penguasaan / aset Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagaimana isi Surat Waka BPN Nomor : 500-2132-WAKA tanggal 29 Agustus 2003 Perihal Permohonan penjelasan status hak atas tanah dalam pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor 2 : _____

a. Tanah.....

- a. Tanah-tanah / bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisik oleh Instansi Pemerintah ; _____
 - b. Tanah tersebut dikelola dan dipelihara dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah ; _____
 - c. Tanah tersebut telah terdaftar dalam Daftar Inventaris Pemerintah yang bersangkutan ; _____
 - d. Tanah tersebut secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat pihak lain dengan Instansi Pemerintah dimaksud ; _____
- Tanah-tanah tersebut di atas baik yang sudah ada sertifikatnya maupun yang belum ada sertifikatnya ; _____

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

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi ; _____
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ; _____
3. Menyatakan sah dan tidak batal Surat Keputusan tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997 yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
4. Menyatakan sah dan tidak batal Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M2 ; -
5. Tidak memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat I (Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional) tanggal 8 April 1997, Nomor : 53/HPL/BPN/1997 ; _____

6. Tidak.....

6. Tidak memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor : 10470/97, seluas 131.076 M2 ; _____
7. Tidak menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi atau Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), secara tunai dan sekaligus ; _____
8. Tidak menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi atau Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom), masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara dimaksud kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan secara sukarela Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi serta Para Tergugat melaksanakan seluruh putusan ini ; _____
9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi maka para Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 21 Januari 2009, atas Replik para Penggugat pihak Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Duplik tertanggal 18 Pebruari 2009 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan Duplik tertanggal 25 Pebruari 2009, untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini ; _____

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam persidangan telah menyampaikan bukti surat berupa foto copy bermeterai cukup dan

diberi.....

diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut : _____

1. P-1.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Siauw Budiyanto ; _____
2. P-1.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994 atas nama wajib pajak Budiyanto, Jalan Ngagel Madya 16 Baratajaya Surabaya ; _____
3. P-I.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 02 Januari 2007 untuk pembayaran Pajak Tahun 2007 yang ditujukan kepada Budianto dan Bukti Tanda Terima Setoran (STTS) dari Budianto untuk pembayaran PBB Tahun 2007 ; _____
4. P-I.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 02 Januari 2008 untuk pembayaran Pajak Tahun 2008 yang ditujukan kepada Budianto dan Bukti Tanda Terima Setoran (STTS) dari Budianto untuk pembayaran PBB Tahun 2008 ; _____
5. P-I.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 125619/98/01405, tanggal 21 Pebruari 1998 atas nama kepala keluarga Siauw Budiyanto diterbitkan oleh Camat Gubeng ; _____
6. P-II.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor: 12.5619.700444.0002, atas nama Ong Sioe Lin, bertempat

tinggal

tinggal di Jalan Ngagel Madya 78 Surabaya, diterbitkan oleh Kecamatan Gubeng, Surabaya ; _____

7. P-II.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran Pajak / Tax – Clearance No. 1820/TC/DPPD/VII/1976, tanggal 29 Juli 1976, atas nama Ny. Ong Sioe Lim, dari Dinas Pendapatan & Pajak Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
8. P-II.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran uang penggantian atas Pendirian / Perobahan Bangunan tanggal 03 Januari 1997, atas nama Ny. Ong Sioe Lin terletak di Jalan Ngagel Madya No. 78 Surabaya ; _____
9. P-II.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor : 125619/97/01406, tanggal 22 Juni 2001 atas nama Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin ; _____
- 10.P-II.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Tahun 1978, Nomor Kohir 035.0344, tanggal 02 Januari 1978, terletak di Jalan Ngagel Madya 76 Surabaya atas nama Willy G. Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin ; _____
- 11.P-II.6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Tahun 1983, Nomor Kohir 035.0344, tanggal 26 Nopember 1984, terletak di Jalan Ngagel Madya 76 Surabaya atas nama Willy G. Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin ; _____
- 12.P-II.7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Tahun 1984, Nomor Kohir

035.....

035.0344, tanggal 02 Mei 1984, terletak di Jalan Ngagel Madya 76 Surabaya atas nama Willy G. Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin ; _____

13.P-II.8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Tahun 1985, Nomor Kahir 035.0344, tanggal 10 April 1985, terletak di Jalan Ngagel Madya 76 Surabaya atas nama Willy G. Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin ; _____

14.P-II.9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 01 Maret 1997 untuk pembayaran pajak Tahun 1997 yang ditujukan kepada Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin dan Bukti Tanda Terima Setoran (STTS) dari Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin untuk pembayaran PBB tahun 1997 ; _____

15.P-II.10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 06 Pebruari 1998 untuk pembayaran pajak Tahun 1998 yang ditujukan kepada Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin dan Bukti Tanda Terima Setoran (STTS) dari Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin untuk pembayaran PBB tahun 1998 ; _____

16.P-II.11 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 02 Januari 2007 untuk pembayaran pajak Tahun 2007 yang ditujukan kepada Willy Gogor Tantra selaku

suami.....

suami dari Ny. Ong Sioe Lin dan Bukti Tanda Terima Setoran (STTS) dari Willy Gogor Tantra selaku suami dari Ny. Ong Sioe Lin untuk pembayaran PBB tahun 2007 ; -----

- 17.P-III.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa dari Rudy Hartono Kumiawan menguasakan kepada A. Goenawan HP untuk mengurus / menyelesaikan jual beli tanah terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 Surabaya ; -----
- 18.P-III.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kuftansi tanggal 6 Nopember 1978 dari Tn Ali Indranegara kepada A. Goenawan HP tentang pembelian tanah terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 Surabaya ; -----
- 19.P-III.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran Pajak Nomor : 0622/TC/DPPD/III/1997, tanggal 23 Maret 1997 atas nama Rudy Hartono Kumiawan selaku pemilik lama terletak di Jalan Ngagel Madya VI/17 Surabaya mulai tahun 1972 sampai dengan tahun 1976 ; -----
- 20.P-III.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) tahun 1985, dengan Kohir 035.5213 tanggal 03 Maret 1985 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; -----
- 21.P-III.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) tahun 1987, dengan Kohir B-9067 tanggal 12 Nopember 1987 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; -----
- 22.P-III.6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran iuran

Pembangunan.....

- Pembangunan Daerah (Ipeda) tahun 1988, dengan Kohir B-9067 tanggal 17 Juli 1988 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; _____
- 23.P-III.7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989, dengan Kohir B 9067.067 tanggal 30 Juli 1990 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; _____
- 24.P-III.8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1992, dengan Kohir 02639, tanggal 13 Juli 1992 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; _____
- 25.P-III.9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1992, dengan Kohir 02639, tanggal 13 Juli 1992 terletak di Jalan Ngagel Madya VI No. 17 atas nama Ali Indranegara, SH. ; _____
- 26.P-III.10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 06 Pebruari 1998 untuk Pembayaran Pajak tahun 1998 ditujukan kepada Ali Indranegara, SH. dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ali Indranegara, SH. untuk pembayaran tahun 1998 ; _____
- 27.P-III.11 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 02 Januari 2003 untuk Pembayaran Pajak tahun 2003 ditujukan kepada Ali Indranegara, SH. dan

Surat

Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ali Indranegara, SH.
untuk pembayaran tahun 2003 ; _____

- 28.P-III.12 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 02 Januari 2008 untuk Pembayaran Pajak tahun 2008 ditujukan kepada Ali Indranegara, SH. dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ali Indranegara, SH. untuk pembayaran tahun 2008 ; _____
- 29.P-IV.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Surat Tanda penyetoran tanggal 18 Maret 1974 Kohir Nomor 1726 35/73 atas pembayaran iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Tahun 1973, terletak di Jalan Ngagel Jaya Tengah 72 (baru Nom 76) ; _____
- 30.P-IV.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 06 Pebruari 1998 untuk Pembayaran Pajak tahun 1998 ditujukan kepada Neky Hartono dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Neky Hartono untuk pembayaran tahun 1998 ; _____
- 31.P-IV.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 04 Januari 1999 untuk Pembayaran Pajak tahun 1999 ditujukan kepada Neky Hartono dan Surat Tanda Terima Setoran. (STTS) dari Neky Hartono untuk pembayaran tahun 1999 ; _____
- 32.P-IV.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak

Terutang.....

Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 10 Januari 2000 untuk Pembayaran Pajak tahun 2000 ditujukan kepada Nedy Hartono dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Nedy Hartono untuk pembayaran tahun 2000 ; _____

33.P-IV.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 29 Januari 2001 untuk Pembayaran Pajak tahun 2001 ditujukan kepada Nedy Hartono dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Nedy Hartono untuk pembayaran tahun 2001 ; _____

34.P-IV.6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 02 Januari 2008 untuk Pembayaran Pajak tahun 2008 ditujukan kepada Nedy Hartono dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Nedy Hartono untuk pembayaran tahun 2008 ; _____

35.P-V.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya **Bukti** Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1986, tanggal 14 Agustus 1987, dengan Nomor Kohir B.9191/067, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15 Surabaya atas nama Ir. A, Rachman Syafraji ; _____

36.P-V.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor : 12.5619.100345.0001, atas nama Ir. A, Rachman Syafraji, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15 Surabaya, diterbitkan oleh Kecamatan Gubeng Surabaya ; _____

37.P-V.3.....

- 37.P-V.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor : 125619/98/09043, tanggal 07 Desember 2001 atas nama Ir. H. A. Rachman Syafraji yang diterbitkan oleh Camat Gubeng ; -----
- 38.P-V.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 10 Januari 2000 untuk Pembayaran Pajak tahun 2000 ditujukan kepada Ir. A, Rachman Syafraji dan Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ir. A, Rachman Syafraji untuk pembayaran PBB tahun 2000 ; -----
- 39.P-V.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 29 Januari 2001 untuk Pembayaran Pajak tahun 2001 ditujukan kepada Ir. A, Rachman Syafraji dan Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ir. A, Rachman Syafraji untuk pembayaran PBB tahun 2001 ; -----
- 40.P-V.6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 11 Januari 2002 untuk Pembayaran Pajak tahun 2002 ditujukan kepada Ir. A, Rachman Syafraji dan Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ir. A, Rachman Syafraji untuk pembayaran PBB tahun 2002 ; -----
- 41.P-V.7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima (STTS) tahun 2003 dengan Nomor SPPT 35.78.060.001.006-0102.0 tanggal lunas 07 Juni 2004, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15 atas nama Ir. H. A. Rachman Syafraji ; -----

42. P-V.8.....

- 42.P-V.8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 16 Agustus 2004 untuk Pembayaran Pajak tahun 2004 ditujukan kepada Ir. A, Rachman Syafraji dan Tanda Terima Setoran (STTS) dari Ir. A, Rachman Syafraji untuk pembayaran PBB tahun 2004 ; -----
- 43.P-V.9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tertanggal 16 Agustus 2004 untuk Pembayaran Pajak tahun 2004 ditujukan kepada Ir. A, Rachman Syafraji ; ----
- 44.P-VI.2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1991 dengan Nomor Kohir 3323, tanggal 11 Juli 1991 terletak di Jalan Ngagel Madya VIII No. 17-19 atas nama Sunarso ; -----
- 45.P-VI.3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima (STTS) tahun 1995 dengan Nomor SPPT 35.78.060.001.006-0108.0 tanggal lunas 14 Juli 1995, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 17-19 atas nama Sunarso ; -----
- 46.P-VI.4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima (STTS) tahun 2000 dengan Nomor SPPT 35.78.060.001.006-0108.0 tanggal lunas 29 Juni 2000, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 17-19 atas nama Sunarso ; -----
- 47.P-VI.5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima (STTS) tahun 2005 dengan Nomor SPPT 35.78.060.001.006-0108.0 tanggal lunas 05 Agustus 2005, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 17-19 atas nama Sunarso ; -----

48. P-VI.6.....

- 48.P-VI.6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima (STTS) tahun 2008 dengan Nomor SPPT 35.78.060.001.006-0108.0 tanggal lunas 14 Agustus 2008, terletak di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 17-19 atas nama Sunarso ; _____
- 49.P-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 5 September 1959 antara Abdulrachman dengan Renosoekadi ; _____
- 50.P-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 19 September 1959 antara Abd. Rachman dengan Adhikoesda ; _____
- 51.P-9 : Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 292 Surat Ukur tanggal 14 Juni 1999 No. 15/Barata Jaya/1999, seluas 281 M2 atas nama Samad ; _____
- 52.P-10 : Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 419 Gambar Situasi tanggal 31 Juni 1995 Nomor 9259 seluas 200 M2 atas nama Budi Supranoto ; _____
- 53.P-11 : Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8 Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1991 Nomor 1/T/1991 seluas 42.500 M2 atas nama PT. Rukun Makmur Indah berkedudukan di Surabaya ; _____
- 54.P-12 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kesaksian dibuat di Surabaya tanpa tanggal antara Asir dengan Patti Nasarany ; _____
- 55.P-13 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kesaksian dibuat di Surabaya tanggal 20 Mei 1993 antara Hadi Soebagio dengan Drs. I.G.K. Soediana ; _____

56. P-14.....

56.P-14: Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 509, Gambar Situasi tanggal 18 Mei 1974, Nomor : 633/S/74 seluas 154 M2 atas nama Samino, terletak di Desa / Lingkungan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya ; _____

57.P-15: Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 86/K, Gambar Situasi tanggal 26 April 1979, Nomor : 779, seluas 101 M2 atas nama Samino, terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

58.P-16: Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 155/K, Surat Ukur tanggal 9 September 1982, Nomor 4805, seluas 131 M2 atas nama Said Sastrowidjojo dan Nyonya Soepeni, terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi dan 1 (satu) orang saksi ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : _____

1. SAKSI SOEPARENDRO, Ir.

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa benar saksi sejak tahun 1973 tinggal di Ngagel Wasono ; _____
- Bahwa saksi selama 22 tahun sebagai RT dan Tahun 2000 jadi RW. 02 sampai dengan sekarang ; _____
- Bahwa dari Tahun 1985 sampai dengan Tahun 1996 orang yang tinggal di Ngagel Wasono sudah banyak ; _____
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahu pengukuran dari petugas pertanahan; _____
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat penyerahan lokasi ; _____
- Bahwa benar tanah yang saksi tempati status sewa / pemegang surat ijo;

2. SAKSI SRI HANDRIJOWATI, SH.

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa saksi menempati Ngagel Madya Tahun 1985 dan membeli tanah

tahun.....

tahun 1997 ; _____

- Bahwa sebelum saksi menempati, sudah banyak orang-orang yang tinggal di Ngagel Madya ; _____
- Bahwa saksi tidak pernah tahu dan tidak diberitahu pengukuran dari petugas pertanahan ; _____
- Bahwa saksi mulai sewa tanah 1977 sampai dengan 2000 dan sekarang tidak tahu apakah surat ijo tetap masih berlaku ; _____
- Bahwa secara kolektif saksi pernah mengajukan Sertifikat dan sampai dengan sekarang tidak ada kelanjutannya ; _____
- Bahwa saksi tidak tahu pemegang tanah sengketa dan yang saksi dengar Hak Pengelolaan yang dipermasalahkan ; _____

3. SAKSI CHODRADI OESMAN, SH.

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa saksi menjabat RW. I sejak tahun 1982 sampai dengan sekarang;
- Bahwa para Penggugat menempati di Baratajaya sebelum tahun 1995 dan bangunan permanen ; _____
- Bahwa saksi memperoleh tanah berdasarkan hibah dari kakek istri dan surat ijo atas nama istri ; _____
- Bahwa selama menempati tanah dilokasi tersebut tidak ada keberatan dari pihak lain ; _____
- Bahwa saksi menempati tanah berdasarkan sewa yang ditarik oleh Pemkot ; _____
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah yang ditempatinya adalah tanah negara bekas eigendom verponding E.1304 sisa ; _____

4. SAKSI ACHMAD SUDARNO

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa saksi sejak tahun 1974 menempati rumah di Barata Binangun I/24 Surabaya ; _____
- Bahwa alas hak berdasarkan jual beli tanah garapan dari petani dengan

bukti.....

- bukti ganti rugi disaksikan oleh RT, RW dan Lurah Baratajaya ; _____
- Bahwa saksi pernah mengajukan permohonan hak secara kolektif di Kantor Pertanahan dan mendapat penjelasan bahwa tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas eigendom verponding 1304 dan permohonan tersebut diperlukan surat pernyataan kesaksian ; _____
 - Bahwa benar surat pernyataan kesaksian dibuat dengan diketahui batas-batasnya oleh tetangga sebelah kiri dan kanan serta diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat kemudian diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk dibuat Gambar Situasi dengan letak kapling ; _____
 - Bahwa sampai sekarang permohonan yang diajukannya tidak ada jawaban dari Kantor Pertanahan ; _____
 - Bahwa dasar perolehan surat ijo adalah dengan menyerahkan, surat jual beli dan petok dengan alasan untuk pendataan, yang kemudian terbit surat ijin pemakaian tanah, padahal para Penggugat tidak pernah mengajukan surat ijo ; _____

5. SAKSI SUDARTO, SH.

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa saksi Pensiunan PNS Pemkot, mulai tahun 1994 sampai dengan tahun 1999 menjabat Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan, dan mutasi pada Dinas Pendapatan Daerah ; _____
- Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan tanah Negara yang diterbitkan Hak Pengelolaan, tetapi tidak tahu bukti perolehan Pemkot terhadap tanah Negara ; _____
- Bahwa saksi mengetahui terbitnya HPL tidak langsung tetapi terkait pengajuannya, dan Surat Keputusan HPL membebaskan kepada Pemkot untuk membayar biaya administrasi dan land reform, sedangkan uang pemasukan tidak membayar pada Negara, padahal sebelum terbit sertipikat biaya-biaya wajib dilunasi ; _____
- Bahwa benar para Penggugat menempati tanah sengketa atas dasar surat ijo ; _____

- Bahwa.....

- Bahwa saksi tahu sebelum tahun 1997 Pemkot belum punya alas hak untuk menyewakan kepada rakyat ; _____
- Bahwa surat ukur HPL No. 1 pada peta menunjuk kosong penduduk padahal sudah padat penduduk ; _____
- Bahwa tugas pokok saksi melakukan pengawasan dan pengendalian terkait masalah hukum terhadap tanah penduduk atas status tanah ; _____
- Bahwa saksi tidak ikut memproses surat ijo tetapi kewenangan dari pekerjaan umum melewati bagian pendataan ikut paraf ; _____
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa termasuk aset dan setelah tahun 1996 tercatat daftar inventarisasi tanah Pemkot ; _____
- Bahwa saksi pernah tahu bahwa tanah milik warga diterbitkan surat ijo dan setelah habis masa berlakunya dikembalikan status tanahnya ; _____

6. SAKSI AHLI Prof. Dr. EMAN, SH., MS.

Pada pokoknya saksi ahli menerangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa pengatur HPL didasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Penkonversian hak-hak penguasaan atas tanah Negara, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Kewajiban Pendaftaran HPL, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Perolehan HPL, dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Perolehan HPL ;
- Bahwa alas hak bagi Pemerintah Kota terhadap tanah berpenduduk, prosesnya dilakukan pengadaan tanah dengan pelepasan pemegang hak sebelumnya untuk menjadi tanah Negara, dengan ganti rugi diikuti permohonan hak ; _____
- Bahwa apabila ada diatas tanah Hak Milik / Hak Guna Bangunan sebelum terbit HPL maka dilihat asal dari tanah Negara atau tanah yang lain, kalau tanah Negara dapat dimohonkan Hak Milik / Hak Guna Bangunan lalu timbul HPL, berarti ada sisa tanah yang menjadi bagian tanah Negara yang dapat dimohon HPL, kalau Hak Milik / Hak Guna Bangunan berdiri diatas tanah HPL, maka sebelumnya ada perjanjian

pemakaian.....

- pemakalan tanah yang menjadi dasar untuk mengajukan hak ; -----
- Bahwa apabila lokasi tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan sama dengan HPL, maka persoalannya harus diselesaikan, karena secara yuridis tanah sudah dibebani Hak Guna Bangunan bisa lahir HPL kecuali HPL melepaskan hak lebih dulu ; -----
 - Bahwa sah tidaknya sertipikat ganda adalah Pengadilan, tentu ada cacat data yuridis / pemalsuan dan akibatnya salah satu hak tersebut harus dibatalkan ; -----
 - Bahwa sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 penguasaan tanah negara yang diserahkan Pemerintah Swatantra / Menteri Dalam Negeri yang semata-mata untuk digunakan sendiri dikonversi hak pakai, dan penguasaan tanah tidak digunakan sendiri tapi diserahkan kepada pihak ketiga dikonversi HPL ; -----
 - Bahwa ketentuan yang mengatur tentang hak sewa atas tanah yang didirikan bangunan harus punya hak milik atas tanah tersebut ; -----
 - Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 maka kedudukan eigendom yang dimiliki Pemerintah Kota menjadi landasan hukum untuk menguasai tanah ; -----
 - Bahwa Undang-Undang pembentukan Kota Surabaya yang berbasis Undang-Undang Dasar Sementara terhadap tanah gemente menjadi milik tidak lagi kepemilikan terhadap penguasaan sebagaimana Peraturan Peralihan Pasal 2 Undang-Undang Dasar 1945 ; -----
 - Bahwa alas hak dapat dibuktikan dokumen hukum berupa segel, pipil atau petok (sebelum tahun 1960 diidentikan dengan hak milik) sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 22 ; --
 - Bahwa Pemerintah Kota Surabaya sebagai subyek yang mengajukan permohonan hak dapat dipakai hubungan hukum antara eigendom dengan Pemerintah Kota sebagai bukti pendukung ; -----
 - Bahwa dimungkinkan keluar hak lain diatas hak pengelolaan, asal ada perjanjian.....

perjanjian antara pemakai tanah dengan pemilik tanah yang menjadi dasar Kantor Pertanahan untuk memproses penerbitan Hak Guna Bangunan / Hak Milik ; _____

- Bahwa Pemerintah Kota dapat memberikan ijin pemakaian tanah kepada pihak ketiga ; _____
- Barang milik negara termasuk tanah bisa dilakukan hubungan sewa menyewa menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri, sedangkan pengertian Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria semestinya hak sewa diajukan hanya terhadap hak milik ; _____
- Bahwa tanah negara harus dibedakan tanah Pemerintah yang merupakan hubungan dengan warga negara, kalau keinginan warga mendapat hak, maka Pemerintah harus menyampaikan mekanisme untuk memperoleh hak melalui proses sertipikat, jangan seolah-olah tanah tersebut dikuasai Pemerintah Kota ; _____
- Bahwa, warga tidak memiliki data yuridis dapat mengajukan hak atas tanah gemente, didasarkan bukti penguasaan fisik 20 tahun salah satu bukti kepemilikan sebagai dasar pengajuan ; _____

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat bermeterai cukup dan diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 serta telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut : _____

1. T.I-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 53/HPL/BPN/97 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
2. T.I-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 560.235-7790, tanggal 27 Juni 1996, Perihal : Permohonan Hak Pengelolaan atas 15 bidang tanah Negara ; _____

3. T.I-3A.....

3. T.I-3A : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor : 560.1-5891, tanggal 2 Mei 1996, Perihal : Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah Negara seluas 1.115.399 M2 ; _____
4. T.I-3B : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor : 560.1/5892, tanggal 2 Mei 1996, Perihal : Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah Negara seluas 631.952 M2 atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
5. T.I-3C : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor : 560.1/5895, tanggal 2 Mei 1996, Perihal : Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah Negara seluas 637.175 M2 atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
6. T.I-3D : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya Nomor : 560.1/5896, tanggal 2 Mei 1996, Perihal : Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah Negara seluas 732.644 M2 atas nama H. Sunarto Sumoprawiro qq. Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya ; _____
7. T.I-4A : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Hak dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 15 Agustus 1994 ; _____
8. T.I-4B : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Januari 1996 ; —
9. T.I-4C : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Januari 1996 ; —
10. T.I-4D : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 11 Januari 1996 ; —
11. T.I-5A : Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A), tanggal 6 Maret 1996, Nomor : 140/HPL/III/96;

12. T.I-5B.....

- 12.T.I-5B : Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (PanitiaA) tanggal 6 Maret 1996 Nomor : 141/HPL/II/96 ; -
- 13.T.I-5C : Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (PanitiaA) tanggal 6 Maret 1996 Nomor : 143/HPL/II/96 ; -
- 14.T.I-5D : Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia.A) tanggal 6 Maret 1996 Nomor : 144/HPL/II/96 ;-

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim ; _____

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 serta telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut : _____

1. T.II-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
2. T.II-3 : Foto copy sesuai foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ; _____
3. T.II-4 : Foto copy sesuai foto copy Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun untuk itu telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ; _____

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-47 serta telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut : _____

1. T.II.Int-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya,.....

- Surabaya, Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 1997, Nomor 10470/97, seluas 131.076 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----
2. T.II.Int-2 : Foto copy sesuai dengan salinan Putusan Perkara Perdata Nomor : 697/PdLG/2008/PN.Sby. antara Chodradi Oesman, dkk sebagai Penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Cq. Walikota Daerah Tingkat II Surabaya sebagai Tergugat ; -----
3. T.II.Int-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Permohonan Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang (20 Tahun) atas nama Budiyanto, tanggal 27 Juli 2000, ditujukan kepada Walikota Surabaya cq. Kepala Dinas Pengelolaan Tanah Kota Surabaya ; -----
4. T.II.Int-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Izin Pemakaian Tanah, Nomor : 188.45/255.XX/402.05.12/2000, tanggal 18 Agustus 2000, atas nama Budiyanto ; -----
5. T.II.Int-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Budiyanto tanggal 4 Juni 1992, Perihal : Permohonan Balik Nama ijin pemakaian tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, ditujukan kepada Kepala Dinas Tanah & Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----
6. T.II.Int-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Budiyanto tanggal 4 Juni 1992 ; -----
7. T.II.Int-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Mei 1992 ; -----
8. T.II.Int-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, tanggal 26 Mei 1989 tentang perpanjangan ijin pemakaian tanah kepada sdr. Soekardi Hardjono ; -----

9. T.II.Int-9.....

9. T.II.Int-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor 188.45/1564P/436.4.22/2005 tanggal 5 Juli 2005 atas nama Ong Sioe Lin ; -----
- 10.T.II.Int-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat tanggal 03 Juni 2005 dari Ong Sioe Lin ditujukan kepada Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Kota Surabaya, perihal : Permohonan Perpanjangan / Pembaharuan Ijin Pemakaian Tanah Kota Surabaya 5 Tahun ; -----
- 11.T.II.Int-11 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tanggal 03 Mei 2005 atas nama Ong Sioe Lin ; -----
- 12.T.II.Int-12 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jualbeli Rumah diatas Tanah Hak Persewaan Kotamadya Surabaya Di Jalan Ngagel Madya No. 78, tanggal 6 Januari 1976 ; ----
- 13.T.II.Int-13 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Ny. Sutalmi tanggal 24 April 1976 ditujukan kepada Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, Perihal : Permohonan Balik nama hak pakai / sewa tanah Kotamadya Surabaya ; --
- 14.T.II.Int-14 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya Nomor : 669/A/DTR/71, tanggal 3 Mei 1971, tentang pemberian sewa atas sebidang tanah kepada Ny. Ong Sioe Lien ; -----
- 15.T.II.Int-15 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 1430/A/KDII/DTR/77, tanggal 14 Januari 1977, tentang pemberian sewa atas sebidang tanah kepada Ny. Ong Sioe Lien ; -----
16. T.II.Int-16.....

- 16.T.II.Int-16 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0146P/436.6.9/2007 tanggal 2 Pebruari 2007 diberikan kepada Ali Indranegara, SH. ; -----
- 17.T.II.Int-17 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 188.45/003/402.5.12/91, tanggal 15 Pebruari 1991, tentang balik nama dari Rudy Hartono Kumiawan ke Ali Indranegara,SH. ; -----
18. T.II.Int-18 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Ali Indranegara, SH. tanggal 26 Januari 1991, tentang Permohonan balik nama hak pakai tanah Kotamadya Surabaya karena pihak pertama telah meninggal dunia atau tidak diketahui alamatnya; -----
- 19.T.II.Int-19 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan dari Dinas Tanah Dan Bangunan Kotamadya Dati II Surabaya, Nomor : 1058A/KDVIIIDT/77, tanggal 6 Agustus 1977 ; -----
- 20.T.II.Int-20 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Penyerahan Hak Pemeliharaan Tanah Milik Kota Madya Surabaya tanggal 28 April 1974 ; -----
- 21.T.II.Int-21 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/0658/402.4.22/2002, tanggal 28 Januari 2002 atas nama Necky Hartono ; -----
- 22.T.II.Int-22 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya atas nama Necky Hartono ; -----

23. T.II.Int-23.....

23. T.II.Int-23 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Necky Hartono ; _____
24. T.II.Int-24 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 1101/A/KD/II/DTR/80, tanggal 28 Mei 1980, tentang permohonan baliknama dari Necky Hartono ; _____
25. T.II.Int-25 : Foto copy sesuai salinan resmi Perjanjian Jual Beli Bangunan tanggal 23 Januari 1980 antara Handrik Himawan dengan Necky Hartono ; _____
26. T.II.Int-26 : Foto copy sesuai salinan resmi Perjanjian Jual Beli Bangunan tanggal 17 Oktober 1979 antara Kaolah dengan Handrik Himawan; _____
27. T.II.Int-27 : Foto copy sesuai salinan permohonan balik nama hak pakai / sewa tanah Kotamadya Surabaya atas nama Kaolan ; _____
28. T.II.Int-28 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 0661/A/KD/III/DTR/76, tanggal 30 Maret 1976 ; _____
29. T.II.Int-29 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat tanggal 9 Pebruari 1976 dari Kaolan ditujukan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, Perihal : Permohonan Perpanjangan pemakaian tanah Kotamadya Surabaya ; _____
30. T.II.Int-30 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah Nomor : 188.45/1587P/402.4.22/2002, tanggal 30 April 2002 diberikan kepada IR. H.A. Rachman Syafraji ; _____

31. T.II.Int-31.....

- 31.T.II.Int-31 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 188.45/1702/402.5.12/96, tanggal 10 Maret 1996 ; _____
- 32.T.II.Int-32 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Ir. A. Rachman Syafradji, perihal : Permohonan Perpanjangan ijin pemakaian tanah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, ditujukan kepada Kepala Dinas Tanah & Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
- 33.T.II.Int-33 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tanggal 29 Januari 1996 atas nama Ir. A. Rachman Syafradji ; _____
- 34.T.II.Int-34 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan balik nama hak pakai / sewa tanah Kotamadya Surabaya dari Tony Chandra Samudra ditujukan kepada Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Cq. Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Surabaya ; _____
- 35.T.II.Int-35 : Foto copy sesuai dengan aslinya Jual Beli Rumah Nomor : 11, tanggal 6 Juni 1983 ; _____
- 36.T.II.Int-36 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 188.45/328/411.53/83, tanggal 25 Agustus 1983 ; _____
- 37.T.II.Int-37 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/131.XX/402.05.12/98, tanggal 13 Oktober 1998 atas nama Ir. Soenarso ; _____
- 38.T.II.Int-38 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 24 Maret 1984.....

24 Maret 1984 Nomor : 188.45/1057/411.53/84 ; _____

- 39.T.II.Int-39 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan dua buah Bangunan Rumah yang berdiri diatas tanah Persewaan Kotamadya Surabaya, termasuk pengoperan Hak Pakai / Hak Sewa – Tanahnya di Jl. Ngagel Madya VIII / 21-23 (Nomer lama) Surabaya antara M. Chaerodji Masyhari B.I.E. dan Hasyim dengan Ir. Soenarso tanggal 4 Desember 1982 ; _____
40. T.II.Int-40 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Peresmian / Penerbitan untuk pengesahan hak pakai tanah Kotamadya Surabaya dari Ir. Soenarso kepada WalikotaMadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Cq. Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Surabaya ; _____
- 41.T.II.Int-41 : Foto copy sesuai salinan Hasil Ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur berupa Peta Situasi Nomor : 108/1995 tanggal 28 September 1995 atas tanah di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng seluas 131.076 M2 ; _____
- 42.T.II.Int-42 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan SKPT/GS/Salinan Peta dari Kepala Dinas Tanah & Rumah Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 20 November 1995 ; _____
- 43.T.II.Int-43 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran SKPT/K Baratajaya dari Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 16 Desember 1995 ; _____

44. T.II.Int-44.....

- 44.T.II.Int-44 : Foto copy Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Unit Dinas Tanah & Rumah Per Desember 1983 ; _____
- 45.T.II.Int-45 : Foto copy Daftar Aktiva tetap Pemerintah Kota Surabaya Per 31 Desember 2006 ; _____
- 46.T.II.Int-46 : Foto copy Buku Laporan Kartu Inventaris Barang KIB A Unit Satuan Kerja di Lingkungan Pemerintah Kota Surabaya ; _____
- 47.T.II.Int-47 : Foto copy dari foto copy Surat Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500-2132-WAKA tanggal 29 Agustus 2003 Perihal Permohonan penjelasan status hak atas tanah dalam pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya ; -

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : _____

SAKSI R. MULYONO, SH., MH.

Yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : _____

- Bahwa zaman Belanda disebutkan didalam Statblat 1940 No. 430, tanah-tanah yang dibebaskan dan diserahkan Departemen yang bersangkutan; Tanah Negara yang tidak nyata-nyata diserahkan kepada suatu Departemen maka tanah tersebut dibawah Menteri Dalam Negeri, tanah-tanah tersebut masih berstatus tanah negara tapi ada yang diajukan permohonan hak eigendom sehingga lahir hak eigendom atas nama Departemen, Kementrian, Kota Praja ; _____
- Bahwa ketentuan Pasal 33 (2) Undang-Undang Dasar 1945 hak menguasai negara bukan memiliki tapi negara sebagai organisasi tertinggi diberi wewenang untuk mengatur peruntukan dan seterusnya,

kewenangan

- kewenangan Pemerintah Kota menurut ketentuan Pasal 2 ayat 5 hak menguasai negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah Swatantra dan masyarakat hukum sehingga Pemerintah Kota berwenang untuk mengatur ; _____
- Bahwa status yuridis tanah eigendom atas nama gemente dalam penguasaannya dapat diajukan hak dengan konversi ; _____
 - Bahwa pengajuan hak dilengkapi data yuridis dan data fisik menunjuk tanah gemente maka tanah tersebut tanah Menteri Dalam Negeri yang diserahkan kepada daerah Swatantra (Pemerintah Kota) ; _____
 - Bahwa persyaratan untuk konversi bekas penguasaan dalam Pasal 8 ayat 53 adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara oleh karena itu syaratnya harus ada akta asli eigendom sebagai data pemohon dan membayar biaya konversi ; _____
 - Hak-hak yang dapat diberikan oleh Instansi Pemerintah, yaitu hak pakai apabila tanah tersebut dipakai untuk melaksanakan tugas, dan hak pengelolaan apabila tanah tersebut digunakan untuk pihak ketiga ; _____
 - Bahwa tanah negara bekas eigendom dapat diketahui dari surat keterangan pendaftaran tanah yang mengutip dari kartu verponding kalau di sertipikat disebutkan tanah negara ; _____

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 27 Mei 2009 di lokasi tanah yang diterbitkan Surat Keputusan obyek sengketa ; _____

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan para pihak kemudian menyerahkan kesimpulan masing-masing Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 17 Juni 2009, pihak Penggugat tertanggal 1 Juli 2009 dan pihak Tergugat II Intervensi tertanggal 1 Juli 2009 ; _____

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya perkara ini menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa oleh karena sudah tidak ada hal-hal yang lain lagi yang akan disampaikan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan dengan pertimbangan Hukum sebagai berikut : _____

_____ **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :** _____

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas ; —

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa ini adalah : _____

1. Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I (Bukti T.I-1) ; _____
2. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m2 (Bukti T.II-1=T.II Int.-1) ; _____

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi memuat adanya eksepsi, maka Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut ;-

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I dalam jawabannya, telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut : _____

1. Bahwa Penggugat tidak berkwalitas dalam mengajukan gugatan karena tanah semula merupakan tanah bekas eigendom verponding Nomor 5853 dan Nomor 1304/sisa atas nama Gementee Soerabaya, karenanya

Penggugat

Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa ; _____

2. Bahwa gugatan diajukan dengan obyek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ; _____
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi kepada Tergugat I juga harus turut menjadi pihak dalam perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut : _____

1. Bahwa gugatan para Penggugat telah lewat waktu karena berdasarkan Ijin Pemakaian Tanah atas nama para Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
2. Bahwa gugatan Penggugat prematur dan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini karena hak keperdataan atas tanah dimaksud masih diuji di Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap ; _____

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut : _____

1. Bahwa

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak menjelaskan dasar perolehan tanah yang masuk dalam obyek gugatan dan Penggugat bukan sebagai pemilik hak atas tanah tetapi pemegang Izin Pemakaian Tanah atas asset Pemerintah Kota Surabaya yang didasarkan pada pengajuan permohonan Izin Pemakaian Tanah kepada Tergugat II Intervensi; _____

2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu karena obyek sengketa-obyek sengketa diterbitkan pada Tahun 1997, sehingga sesuai pasal 30 ayat 2 (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah lewat 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan ; --

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam sengketa a quo ; _____

Menimbang, bahwa aspek kepentingan dalam mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara mensyaratkan adanya kepentingannya merasa dirugikan sebagai akibat diterbitkan obyek sengketa dan tidaklah mensyaratkan adanya suatu hak milik atas suatu obyek tertentu, tetapi kepentingan yang dirugikan tersebut ditujukan pada suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang dapat berupa nilai budaya, ekonomi, sosial, estetika dan lain-lain ; _____

Menimbang, bahwa sesuai pemeriksaan setempat pada hari Rabu Tanggal 27 Mei 2009 yang dilakukan oleh Pengadilan, telah diperoleh adanya fakta bahwa Para Penggugat adalah sebagian dari warga yang bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, dan masuk di dalam areal tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa - obyek sengketa, hal mana Penggugat I sejak

Tahun

Tahun 1994 telah melakukan pembayaran pajak (Bukti P-1.2 sampai dengan P-1.5) ; Penggugat II sejak Tahun 1972 telah melakukan pelunasan luran Pembangunan Daerah (Bukti P-II.2 sampai dengan P-II.11) ; Penggugat III memperoleh tanah dari Rudy Hartono Kumiawan pada Tahun 1978 (Bukti P-III.1, P-III.2) yang penguasaan fisiknya sejak Tahun 1972 (P-III.3 sampai dengan P-III.12) ; Penggugat IV telah melakukan pembayaran luran Pembangunan Daerah sejak Tahun 1973 (Bukti P-IV.1 sampai dengan P-IV.6); Penggugat V telah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan sejak Tahun 1986 (Bukti P-V.1; P-V.4 sampai dengan P-V.9) ; sedangkan Penggugat VI telah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan sejak 1991 (Bukti P-VI.2 sampai dengan P-VI.6) ;

Menimbang, bahwa penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut secara yuridis mempunyai posisi hukum dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, karena sesuai pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada pokoknya menentukan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran , dengan syarat penguasaan fisik tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah menguasai fisik di sebagian tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa - obyek sengketa dengan disertai pelunasan atau pembayaran luran Pembangunan Daerah atau Pajak Bumi Bangunan, maka Penggugat secara yuridis mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo, karena kepentingannya merasa dirugikan sebagai

akibat

akibat diterbitkannya obyek sengketa - obyek sengketa, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dimaksud tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi kedua dari Tergugat I mendalilkan bahwa dalam obyek yang sama masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ; _____

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dimaksud tidaklah beralasan hukum karena obyek sengketa Tata Usaha Negara dengan perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak sama dan masing-masing dapat berjalan sendiri-sendiri, hal mana materi gugatan dalam Perkara Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby adalah tentang perbuatan melawan hukum yang telah tanpa hak menerbitkan Izin Pemakaian Tanah serta menarik uang retribusi sewa atas tanah terperkara, sedangkan obyek sengketa a quo adalah Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I (Bukti T.I-1) serta Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 10470/1997 luas 131.076 m2 (Bukti T.II-1=T.II Int.-1), sehingga eksepsi dari Tergugat I dimaksud harus dinyatakan tidak diterima Pengadilan ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi ketiga dari Tergugat I yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat

kurang

kurang pihak karena seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi kepada Tergugat I juga harus turut menjadi pihak dalam perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa sesuai pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, menentukan 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 tersebut, oleh karena keputusan yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat adalah Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional serta Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, maka yang menjadi pihak Tergugat dalam sengketa a quo adalah Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tanpa harus menjadikan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, dengan demikian maka eksepsi ketiga dari Tergugat I harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi pertama Tergugat II dan eksepsi kedua Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan gugatan ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II dengan mendasarkan Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah dapat diketahui bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya merupakan dalil yang tidak berdasar karena sesuai bukti T.II.Int-3 sampai dengan T.II.Int-40 membuktikan bahwa dalam pemberian ijin pemakaian tanah kepada Penggugat, Tergugat II Intervensi tidak mempertimbangkan adanya keberadaan obyek sengketa - obyek sengketa, karenanya dalil Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat II Intervensi yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 30 ayat 2 (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah lewat 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan juga merupakan dalil yang tidak beralasan hukum karena sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah menentukan bahwa gugatan dapat diajukan sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan bagi pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu dihitung sejak mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingannya tersebut (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 41.K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Nomor : 270 K/TUN/2001 Tanggal 4 Maret 2002) ; -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya dan dalil tersebut tidak dibantah oleh Para Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah bahwa Penggugat mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2008 dalam

acara

acara sidang pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 697/Pdt.G/2008/PN.Sby., sehingga dalil tersebut dijadikan fakta hukum bahwa Penggugat mengetahui obyek sengketa pada tanggal 29 Juli 2009. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 21 Oktober 2008, maka gugatan diajukan Penggugat masih belum lewat waktu sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Dengan demikian dalil Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat adalah kabur dan prematur, dengan pertimbangan sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan Penggugat, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa a quo adalah Surat Keputusan pemberian hak pengelolaan kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya beserta pendaftaran haknya berupa sertifikat hak pengelolaan yang telah memenuhi unsur-unsur keputusan Tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 3, sedangkan alasan gugatan Penggugat adalah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa - obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas keterbukaan dan asas profesionalitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah agar obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; -----

Menimbang

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak kabur dan prematur, sehingga eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ; _____

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan gugatan Penggugat, Penggugat dalam mengajukan gugatan ini telah mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa - obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; _____

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi membantah dalil tersebut yang pada pokoknya masing-masing mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya pertentangan dalil dimaksud, selanjutnya Pengadilan akan menguji, apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak ; _____

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai legalitas tindakan Tergugat I dalam

menerbitkan

menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini, Pengadilan akan melakukan secara *ex tunc*, hal mana dalam menguji obyek sengketa Pengadilan berpedoman pada fakta-fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat I. Selain dari pada itu, Pengadilan tidak akan menguji mengenai hak keperdataan atau kepemilikan atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa yang merupakan kewenangan dari Peradilan Perdata, tetapi hanya menguji mengenai aspek keabsahan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I yang meliputi wewenang, prosedur dan substansi ; _____

Menimbang, bahwa sesuai pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Menteri Dalam Negeri memberikan Keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan / pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan serta pembatalan : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Penguasaan, Izin membuka tanah Negara, yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Gubernur / Bupati / Walikota Kepala Daerah / Kepala Kecamatan ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, sehingga kewenangan dari Menteri

Dalam

Dalam Negeri tersebut sekarang beralih menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Tergugat I) ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang diberikan hak pengelolaan di Kelurahan Baratajaya tersebut Tergugat II Intervensi seluas 131.076 m2, maka secara yuridis Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (in casu Tergugat I) berwenang untuk menerbitkan obyek sengketa berupa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai aspek prosedur Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa ; _____

Menimbang, bahwa salah satu dasar pertimbangan Tergugat I menerbitkan obyek sengketa sebagaimana yang termuat dalam konsideran "Menimbang" huruf a dan c, pada pokoknya mempertimbangkan bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1304 sisa yang didasarkan pada penguasaan tanah, sesuai surat pernyataan Walikota Surabaya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Oktober 1995 Nomor : 593/3943/402.5.11/95 ; —

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap keberadaan hak Eigendom tersebut sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak, khususnya oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi tidak dibuktikan dipersidangan, sedangkan mengenai penguasaan fisik tanah oleh Tergugat II Intervensi sesuai bukti T.II.Int-44, T.II.Int-45 dan T.II.Int-46 membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi menguasai dan mengelola tanah dimaksud sebagai asset Pemerintah Kota Surabaya pada Tahun 1983,

sedangkan

sedangkan Penggugat I sejak Tahun 1994 telah melakukan pembayaran pajak (Bukti P.1-2 sampai dengan P.1-5); Penggugat II sejak Tahun 1972 telah melakukan pelunasan iuran Pembangunan Daerah (Bukti P.II-2 sampai dengan P.II-11); Penggugat III memperoleh tanah dari Rudy Hartono Kurniawan pada Tahun 1978 (Bukti P.III-1, P.III-2) yang penguasaan fisiknya sejak Tahun 1972 (P.III-3 sampai dengan P.III-12); Penggugat IV telah melakukan pembayaran iuran Pembangunan Daerah sejak Tahun 1973 (Bukti P.IV-1 sampai dengan P.IV-6); Penggugat V telah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan sejak Tahun 1986 (Bukti P.V-1 ; P.V-4 sampai dengan P.V-9) ; sedangkan Penggugat VI telah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan sejak 1991 (Bukti P.VI-2 sampai dengan P.VI-6) ; _____

Menimbang, bahwa seandainya Tergugat II Intervensi mendalilkan adanya hak Eigendom dan menguasai fisik atas tanah yang telah diterbitkan obyek - obyek sengketa, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria seharusnya Tergugat II Intervensi harus segera mendaftarkan hak di Kantor Pertanahan sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 yang menentukan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan maka harus pula didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ialah : _____

- a. Semua hak pakai termasuk yang diperoleh Departemen - Departemen, Direktorat - Direktorat dan Daerah - Daerah Swatantra sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ; _____
- b. Semua hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa dengan demikian maka saat Tergugat II Intervensi menerbitkan izin pemakaian tanah kepada Para Penggugat (T.II.Int-3 sampai dengan T.II.Int-40) adalah tanpa didasarkan pada alas hak yang sah, karena pada saat itu Tergugat II Intervensi belum mempunyai bukti hak atas tanah dimaksud, sehingga secara yuridis administratif pada dasarnya Tergugat II Intervensi tidak mempunyai kompetensi untuk memberikan izin pemakaian tanah tersebut ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menerbitkan obyek sengketa didasarkan pada Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) yang telah datang ke Kelurahan Baratajaya untuk mengadakan pemeriksaan apakah ada keberatan atau tidak terhadap permohonan dari Tergugat II intervensi (Bukti surat T.I-5d) ; _____

Menimbang, bahwa dalam Risalah Panitia Pemeriksaan tanah dimaksud, khususnya dalam riwayat tanah angka 2 menjelaskan bahwa berdasarkan surat pernyataan tanggal 12 Oktober 1995 Nomor : 593/3943/402.5.11/1995 dari H. Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya menerangkan bahwa tanah seluas 1.115.339 Ha terletak di Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya adalah betul-betul tanah yang dikuasai / dikelola oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya yang dipergunakan untuk pemukiman / perdagangan / perkantoran / industri / pergudangan / fasilitas komersil / fasilitas sosial secara sewa kepada Pemerintah Kota Surabaya dan selama dipergunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya tidak ada pihak lain yang mengklaim atas tanah dimaksud ; _____

Menimbang

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat, bahwa tanah sebagaimana yang termuat dalam obyek sengketa sudah menjadi pemukiman penduduk, fasilitas umum, tempat usaha, dan lain-lain. tetapi dari bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan tidak ada yang membuktikan bahwa Tergugat I sebelum menerbitkan obyek sengketa Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, telah meminta penjelasan dan keterangan dari para warga masyarakat yang nyata menguasai dan bertempat tinggal di atas tanah tersebut, khususnya kepada Para Penggugat, sehingga tindakan Tergugat I tersebut telah tidak memperhatikan hak-hak dari warga masyarakat yang selama ini menempati tanah dimaksud, hal mana keberadaan masyarakat tersebut juga tidak dipergunakan oleh Tergugat I sebagai bahan pertimbangan dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997, dan hanya secara sepihak mempertimbangkan surat pernyataan dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya saja, karenanya tindakan Tergugat I tersebut telah bertentangan dengan asas audi et alteram partem dan asas kecermatan ; —

Menimbang, bahwa berkaitan dengan seluruh pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat Obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan azas audi et alteram partem serta azas kecermatan, sehingga berafasan hukum untuk dinyatakan batal dan diperintahkan kepada Tergugat I untuk mencabutnya ; —

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I telah dinyatakan batal, dan oleh karena obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat I tersebut sebagai dasar Tergugat II untuk menerbitkan

Sertifikat

Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan, Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m² (Bukti T.II-1 = T.II.Int.-1), maka beralasan hukum sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut mengandung cacat yuridis, sehingga harus juga dinyatakan batal dan diperintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut sertifikat dimaksud ; _____

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat yang memohon penundaan pelaksanaan keputusan obyek sengketa -- obyek sengketa, Pengadilan berpendapat permohonan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak karena fakta-fakta yang terjadi dipersidangan tidak memenuhi kriteria atau unsur bahwa permohonan dimaksud dapat dikabulkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 67 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ; _____

Menimbang, bahwa begitu pula mengenai permohonan ganti rugi yang diajukan Penggugat dalam gugatan, oleh karena Penggugat tidak membuktikan mengenai kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat langsung dari diterbitkan obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka permohonan tersebut beralasan hukum untuk ditolak ; _____

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan putusan ini, agar Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar uang paksa kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 10.000.000,- (puluh juta rupiah) setiap hari sejak tanggal putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II secara suka rela melaksanakan putusan

perkara

perkara ini, maka Pengadilan berpendapat oleh karena sampai sekarang peratarun pelaksanaan mengenai pembebanan uang paksa tersebut belum ada, yang meliputi prosedur pembayaran uang paksa dan tanggungjawab jabatan ataukah tanggung jawab pribadi dari Pejabat, maka permohonan dimaksud beralasan hukum untuk ditolak ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sehingga Kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ; _____

Menimbang, bahwa alat bukti lain yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena alat bukti tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan ; _____

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 beserta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ; _____

_____ **MENGADILI** : _____

Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan tergugat II Intervensi tidak diterima ; _____

Dalam Pokok Sengketa :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; _____
2. Menyatakan batal : _____

• Surat.....

- Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat II ; _____
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Nomor 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; _____
 4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Gambar Situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m2 ; _____
 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.571.000,- (Lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ; _____
 6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ; _____

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada Hari KAMIS, Tanggal 9 Juli 2009 Oleh LILIEK EKO POERWANTO, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, KASIM, SH. dan HARI SUGIHARTO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari

SENIN

SENIN Tanggal 27 Juli 2009 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh G. TULUS WIDJI PRASOJO, SH sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Hd.

Hd.

K A S I M, SH.

LILIEK EKO POERWANTO, SH.

MARI SUGIHARTO, SH.

~~PANITERA PENGGANTI,~~

Hd

G. TULUS WIDJI PRASOJO, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Gugatan Rp. 30.000,-
 2. Kepaniteraan Rp. 530.000,-
 3. Redaksi Rp. 5.000,-
 4. Meterai Rp. 6.000,-
- Jumlah Rp. 571.000,- (Lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

CATATAN :

Putusan Ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap, karena pihak Tergugat I pada hari KAMIS, tanggal 13 Agustus 2009 dan pihak Tergugat II pada hari RABU, tanggal 12 Agustus 2009 serta pihak Tergugat II Intervensi pada hari KAMIS, tanggal 6 Agustus 2009 telah mengajukan upaya hukum banding atas putusan tersebut.

Surabaya, Agustus 2009

Panitera,

Ttd.

NURSYAM B. SUDHARSONO, SH.
NIP. 040053184.



67 $\frac{21}{1}$ 10



**PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA
SURABAYA**

SALINAN PUTUSAN

Salinan ini terdiri dari :

..... 16 (... ENAM BELAS) halaman
dan setiap halaman diparaf oleh PANITERA / PANITERA PENGGANTI.

Apabila terdapat coretan / Renvoi, maka pada sisi kiri sejajar
dengan coretan tersebut diparaf oleh PANITERA / PANITERA
PENGGANTI yang bersangkutan.

PUTUSAN

Nomor : 153/B/2009/PT.TUN.SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan ; _____

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada ; _____

1. **RB. AGUS WIDJAYANTO, SH., M.Hum.,** Direktur Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
2. **MARDIATI PERMANA LESTARI, SH.,** Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
3. **ERY SUWONDO, SH.,** Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah I, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; _____
4. **SITTI HAFSIAH, SH.,** Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan,

Deputi



Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; -----

5. RR. RINI BUDI UTAMI, SH., Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; -----

6. IGN. ARDI SUSANTO, SH., Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah I, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; -----

7. WAHYU ARTHAMAJI SW., SH., Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ; -----

8. SOFYAN HADI SYAM, SH., Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia ; -----

Kesemuanya beralamat Jalan Sisingamangaraja No. 2 Kabayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK. 137-XII-2008. Tanggal 19 Desember 2008

Selanjutnya disebut ; -----



----- **TERGUGAT I / PEMBANDING** -----

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di
Jalan Taman Puspa Raya, Blok D-10, Komplek Citra Raya,
Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri Surabaya ; -----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada ; -----

1. **SUYATNO, SH., CN., MH.**, Koordinator Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan
Kota Surabaya ; -----

2. **EKO WIDIYANTO, SST.**, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya

3. **BUDI WIBOWO, SST.**, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Perwakilan Kantor Pertanahan Kota
Surabaya ; -----

Kesemuanya beralamat: Jalan Taman Puspa Raya Blok D No.
10 Kompleks Citra Raya Sambikerep – Surabaya, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor : **SKA/450/XI/2008** ; -----

Selanjutnya disebut ; -----

----- **TERGUGAT II / PEMBANDING** -----

DAN : -----

3. **WALIKOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya No.1
Surabaya ; -----

Dalam Perkara ini memberikan kuasa dengan hak Subsitusi
kepada ; -----

1. **Drs. MOCHAMMAD FADIL, M.Si.** Kepala Badan
Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya ; -----



2. MOH. SUHARTO WARDOYO, SH., MH., Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----

Berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor : 180/5427/436.1.2/2008 tanggal 27 Nopember 2008, kemudian memberikan kuasa Substitusi kepada ; -----

1. BUDI YUSVANDAYANI, SH., M.Hum., Kepala Sub Bidang Penyelesaian Sengketa dan Pengosongan ; -----

2. Dra. NOVELIJA, SH., Kepala Sub Bidang Penyuluhan dan Penertiban ; -----

3. THEDDY HASIROLAN, SH., Staf Bidang Pengendalian ; ---

4. H. THORIQ ABDUL HAKIM, S.P., Staf Bidang Pengendalian ; -----

5. RONNY NOVIANTO, SE., SH., Staf Bidang Pengendalian ;

6. SITI NURHAYATI, SH., Staf Bidang Pengendalian ; -----

7. YUDHISTIRA, SH., Staf Bidang Pengendalian ; -----

Kesemuanya beralamat di Jalan Taman Surya No.1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/1222.1/436.6.9/2008. tanggal 10 Desember 2008, kemudian memberikan kuasa substitusi kepada ; -----

1. MT. EKAWATI RAHAYU, SH, Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----

2. MASKUR, SH, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----

3. A.F. FAJAR F, SH, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada



Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; -----

4. TOTOK PRATIKTO, SH, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Surabaya ; --
5. IGN. HOTLAN H, SH, Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum, Sekretariat Daerah Kota Surabaya , --

Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor ;
180/1384/436.1.2/2008 tertanggal 11 Desember 2008 ; -----

Selanjutnya disebut ; -----

----- **TERGUGAT II INTERVENSI / PEMBANDING** -----

MELAWAN :

1. **Tuan Siauw Budiyanfo**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Madya Nomor 16, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, Surabaya, pekerjaan Swasta; -----
Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT I / TERBANDING** -----

2. **Tuan Ong Sioe Lin**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Madya Nomor 78, RT. 3, RW. I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, Surabaya, pekerjaan Swasta ; -----
Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT II / TERBANDING ;** -----

3. **Tuan Ali Indranegara, SH.**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal



di Jalan Ngagel Madya VI Nomor 17, RT. 6, RW.I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, Surabaya, pekerjaan Advokat dalam hal ini disamping bertindak untuk diri sendiri, juga bertindak sebagai kuasa dari Tuan Siauw Budiyanto Dkk.berdasarkan Surat Kuasa Khusus kesemuanya tertanggal 08 Oktober 2008 ; -----

Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT III / TERBANDING** -----

4. Tuan Necky Hartono, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Surabaya Jalan Ngagel Jaya Tengah Nomor 76, RT. 7, RW. 1, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya, Surabaya, pekerjaan Swasta; -----

Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT IV/ TERBANDING** -----

5. Tuan Ir. A. Rachman Syafradji, Warga Negara Indonesia, Dosen ITS, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Madya VII Nomor 15. RT. 8, RW. 1, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata Jaya Surabaya; -----

Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT V / TERBANDING** -----

6. Tuan Ir. Soenarso, Warga Negara Indonesia, Pensiunan Pegawai Negari, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Madya VIII Nomor 17-19, RT. 8, RW.I, Wilayah Kecamatan Gubeng, Kelurahan Barata jaya Surabaya ; -----

Selaku ; -----

----- **PENGGUGAT VI / TERBANDING** -----

Status penguasaan..., Indiarti, FH UI, 2010.



PENGGUGAT VI / TERBANDING

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2008 memberi kuasa kepada R. SADEWO, SH., SOEWITO, SH., ALI INDRANEGARA, SH., DJOKO SUMARSONO, SH., CN. Dan WAHYU SUMARDONO, SH. Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat & Mediator " Adhyaksa Cakra Yustitia " beralamat di Jalan Baratajaya Nomor 31, Surabaya ; -----

Selanjutnya disebut ; -----

PARA PENGGUGAT / TERBANDING

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, setelah membaca;-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, tanggal 20 Nopember 2009, Nomor : 153/PEN/2009/PT.TUN.SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan memeriksa perkara tersebut pada tingkat banding;-----
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY., tanggal 27 Juli 2009 beserta surat-surat lainnya yang bertalian ; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya mengambil alih dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk sengketa seperti yang tarcantum dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 27 Juli 2009 Nomor : 107 / G / 2008 / PTUN SBY yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI



DALAM EKSEPSI :

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak diterima ; _____

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; _____
2. Menyatakan batal ; _____
 - Surat Keputusan Nomor : 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ; _____
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, Tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, gambar situasi Tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat II ; _____
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Nomor 53/HPL/BPN/97 Tanggal 8 April 1997 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama pemerintah kotamadya Tingkat II Surabaya ; _____
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 september 1997 atas nama Pemerintah kotamadya tingkat II Surabaya, Gambar situasi tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 10470/1997 luas 131.076 m2 ; _____
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta tergugat II intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.571.000,- (Lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ; _____

6. Menolak



6. Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya ; _____

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh kuasa hukum Para Penggugat / Terbanding dan kuasa hukum Tergugat II Intervensi / Pembanding tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Tergugat I / Pembanding dan kuasa hukum Tergugat II / Pembanding ; _____

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat II Intervensi / Pembanding telah memohon banding dengan Akta Banding tanggal 06 Agustus 2009 Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 06 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/1979/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat II / Pembanding telah memohon banding dengan Akta Banding tanggal 12 Agustus 2009 Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 12 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/2019/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat I / Pembanding telah memohon banding dengan Akta Banding tanggal 13 Agustus 2009 Nomor : 107/G/2008/PTUN.SBY, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Agustus 2009 dengan surat Nomor : W3-TUN1/2034/K.Per.02.01/VIII/2009 ; _____

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah disusul dengan memori banding Tergugat I / Pembanding yang diterima di Kepaniteraan

Pengadilan

Status penguasaan..., Indiarti, FH UI, 2010



Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 19 Oktober 2009, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada lawan oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 19 Oktober 2009 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II / Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 04 Nopember 2009, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada lawan oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 05 Nopember 2009 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi / Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 05 Nopember 2009, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada lawan oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 06 Nopember 2009 ; ---

Menimbang, bahwa Tergugat I / Pembanding dalam memori banding tersebut pada pokoknya keberatan atas Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon agar Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dan mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Menerima eksepsi Tergugat / Pembanding untuk seluruhnya ; -----

Dalam Penundaan : -----

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat / Terbanding ; --

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima ; -----

- Menyatakan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan



Pertanahan Nasional tanggal 8 April 1997 No. 53/HPL/BPN/97 adalah sah dan berharga ; _____

- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II / Pemanding dalam memori banding tersebut pada pokoknya keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dengan amar sebagai berikut : _____

- Menerima permohonan banding Tergugat II / Pemanding ; _____
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 107/G/2008/PTUN.SBY tanggal 27 Juli 2009 ; _____

Dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menyatakan : _____

- Menerima eksepsi Tergugat II / Pemanding seluruhnya ; _____
- Menolak gugatan Para Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan tidak diterima ; _____
- Menghukum Para Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi / Pemanding dalam memori banding tersebut pada pokoknya keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dengan amar sebagai berikut : _____

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat II intervensi / Pemanding ; _____
2. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi / Pemanding ; _____
3. Menolak gugatan Para Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ; _____



4. Menghukum Para Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Penggugat / Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding ; _____

Menimbang, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, kepada pihak yang bersengketa oleh Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah diberi kesempatan untuk melihat / mempelajari berkas (inzage) masing – masing tertanggal 30 September 2009 ; _____

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

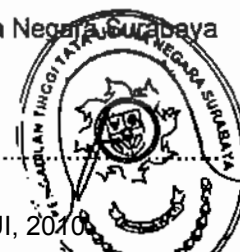
Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kronologis tentang kejadian sengketa tersebut di atas, maka permohonan banding dari Tergugat I / Pemanding Tergugat II / Pemanding serta Tergugat II Intervensi / Pemanding, karena masing-masing diajukan masih dalam tenggang waktu banding serta dilakukan dengan mengikuti prosedur pengajuan banding dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 123 ayat (1), 125 ayat (2), dan 126 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang nomor 51 Tahun 2009, maka secara formal permohonan banding tersebut harus diterima ; _____

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya setelah mengadakan musyawarah, baik Hakim-Hakim Anggota maupun Hakim Ketua Majelis telah memberikan pendapat / pertimbangan dalam musyawarah tersebut dengan sungguh-sungguh telah tercapai mufakat secara bulat sebagaimana diuraikan di bawah ini. _____

Dalam Eksepsi

Menimbang, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya

tidak



Usaha Negara Surabaya selaku Ketua Majelis, HM. ARIF NURDU' A, SH dan Hj. ELLY HADIDJAH, SH. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dipersidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 05 Januari 2010, oleh Hakim Ketua di dampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh H. HARTONO, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasanya ; _____

HAKIM ANGGOTA

TTD.

H.M. ARIF NURDU' A, SH

TTD.

Hj. ELLY HADIDJAH, SH

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD.

R.O.B. SIRINGORINGO, SH

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

H.HARTONO,SH

Perincian Biaya Perkara



Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Biaya Materai Putusan | Rp 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi Putusan | Rp 5.000,- |
| 3. Biaya Leges | Rp 6.000,- |
| 4. Biaya Persidangan | Rp 80.000,- |
| 5. Biaya Kepaniteraan | Rp. 176.000,- |

Jumlah : Rp 250.000,-

(Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Surabaya, 21 Januari 2010
 Salinan / Foto Copy ini sesuai dengan aslinya
 PANITERA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA
 SURABAYA

RIANG GINTING, SH.

NIP. 040 030 619



4. Menghukum Para Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara ini ; _____

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Penggugat / Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding ; _____

Menimbang, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, kepada pihak yang bersengketa oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah diberi kesempatan untuk melihat / mempelajari berkas (inzage) masing – masing tertanggal 30 September 2009 ; _____

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kronologis tentang kejadian sengketa tersebut di atas, maka permohonan banding dari Tergugat I / Pembanding Tergugat II / Pembanding serta Tergugat II Intervensi / Pembanding, karena masing-masing diajukan masih dalam tenggang waktu banding serta dilakukan dengan mengikuti prosedur pengajuan banding dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 123 ayat (1), 125 ayat (2), dan 126 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang nomor 51 Tahun 2009, maka secara formal permohonan banding tersebut harus diterima ; _____

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya setelah mengadakan musyawarah, baik Hakim-Hakim Anggota maupun Hakim Ketua Majelis telah memberikan pendapat / pertimbangan dalam musyawarah tersebut dengan sungguh-sungguh telah tercapai mufakat secara bulat sebagaimana diuraikan di bawah ini.-----

Dalam Eksepsi

Menimbang, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya

tidak



tidak sependapat dengan pertimbangan tentang eksepsi oleh Majelis Hakim tingkat pertama utamanya eksepsi tentang kewenangan yang termuat dalam eksepsi Tergugat I / Pemanding dan Tergugat II / Pemanding yang pada intinya mengemukakan bahwa hak keperdataan atas tanah yang tersebut dalam keputusan obyek sengketa masih diuji /diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya, mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 88K/TUN/1983 tanggal 9 September 1994 yang menurut pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama bahwa eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum oleh karena masing-masing sengketa tersebut berjalan sendiri-sendiri dan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, sedangkan menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 88K/TUN/1983 tanggal 9 September 1994 tersebut karena masih terdapat sengketa perdata yang masuk dalam lingkup kewenangan hakim perdata maka sengketa tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan umum sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.-

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I / Pemanding dan Tergugat II /Pemanding tentang kewenangan mengadili adalah terbukti tepat dan benar beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut harus dinyatakan diterima, sedangkan terhadap eksepsi yang selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi karena eksepsi tentang kewenangan telah terbukti; _____

Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi logis diterimanya eksepsi Tergugat I / Pemanding dan Tergugat II / Pemanding tentang kewenangan mengadili tersebut, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat / Terbanding harus dinyatakan tidak diterima ; _____

Menimbang bahwa, dengan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 107 / G / TUN / 2008 / PTUN.SBY tanggal 27 Juli 2009 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sengketa ini di tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ; _____

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat / Terbanding pihak yang kalah,



oleh karena itu harus dihukum secara bersama untuk membayar biaya yang timbul di kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ini ; _____

Memperhatikan, segala ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan sengketa ini, terutama Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang mengubah Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; _____

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding Tergugat I / Pembanding, Tergugat II/ Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding ; _____
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 107/G/2008/PTUN.SBY tanggal 27 Juli 2009 yang dimohonkan banding tersebut, dan ; _____

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi : _____

- Menerima eksepsi Tergugat I/Pembanding, Tergugat II/Pembanding ; _____

Dalam Pokok Perkara : _____

- Menyatakan gugatan Para Penggugat / Terbanding tidak diterima ; _____
- Menghukum Para Penggugat / Terbanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin, tanggal 04 Januari 2010 yang terdiri dari : ROB. SIRINGORINGO, SH. Ketua Pengadilan Tinggi Tata



Usaha Negara Surabaya selaku Ketua Majelis, HM. ARIF NURDU' A, SH dan Hj. ELLY HADIDJAH, SH. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dipersidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 05 Januari 2010, oleh Hakim Ketua di dampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh H. HARTONO, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasanya ; _____

HAKIM ANGGOTA

TTD.

H.M. ARIF NURDU' A, SH

TTD.

HJ. ELLY HADIDJAH, SH

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD.

R.O.B. SIRINGORINGO, SH

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

H.HARTONO,SH

Perincian Biaya Perkara



Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Materai Putusan Rp 6.000,-
2. Biaya Redaksi Putusan Rp 5.000,-
3. Biaya LegesRp 6.000,-
4. Biaya Persidangan Rp 80.000,-
5. Biaya Kepaniteraan Rp. 176.000,-

Jumlah :..... Rp 250.000,-

(Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Surabaya, 21 Januari 2010
 Salinan / Foto copy ini sesuai dengan aslinya
 PANITERA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA



RIANG GINTING, SH.

NIP. 040 030 518