

140

No. 2978 KIA3 2012



PENGADILAN NEGERI / NIAGA & HAM SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16 - 18 Telp./ 031-5311523
SURABAYA - 60251

**SALINAN PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG RI**

Reg. No. 2148 K / Pdt / 2011 jo
No. 298 / Pdt / 2010 / PT.Sby,jo
No. 697 / Pdt. G / 2007 / PN.Sby.

Diputus oleh MAHKAMAH AGUNG RI
Pada hari JUMAT tanggal 02 DECEMBER 2011

Dalam Perkara antara

CHODRADI OESMAN, SH, CS

**Sebagai PEMOHON KASASI dahulu Penggugat / Tergugat,
Pembanding / Terbanding *)**

LAWAN

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI R.I
Cq GUBERNUR KEPALA DAERAH TK. I JATENG Cq WALIKOTA DAERAH TK. I SBY.

**Sebagai TERMOHON KASASI dahulu Penggugat / Tergugat,
Pembanding / Terbanding *)**

Catatan : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2148 K / Pdt. / 2011
diberikan kepada dan atas permintaan / lisan dari TERMOHON KASASI
sebagai _____ sesuai surat tanggal : _____

*) Coret yang tidak perlu

Jul 20/12

-SALINAN-

P U T U S A N
No. 2148 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **CHODRADI OESMAN, SH.**, Ketua RW I, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng Surabaya, Jalan Ngagel Nomor 3 ;
2. **H. Ir. SOEPRARINDRO**, Ketua RW II, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, Jalan Ngagel Wasono III Nomor 103 ;
3. **SOEPARNO, SPd**, Ketua RW IV, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, Jl. Baratajaya I No. 23 ;
4. **Drs. PAULUS MAULAN**, Ketua RW V, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng Surabaya, Jalan Baratajaya XVII No. 47 ;
5. **H. ISMAIL, BA**, Ketua RW VI Surabaya, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng Surabaya, Jalan Baratajaya XV No. 35 ;
6. **MOCH. SOENARSO**, Ketua RW VII, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya Kec. Gubeng, Surabaya Jl. Bratang Binangun VII No. 43 ;
7. **Drs. MOELJONO GERSOM**, Ketua RW VIII, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng Surabaya Jl. Nginden Kota Bengkok 1 No. 21 ;
8. **SUMARNO**, Ketua RW IX, bertempat tinggal di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, Jl. Bratang Binangan 1 No. 47, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada R. SADEWO, SH., dkk, para Advokat, berkantor di Jl. Baratajaya No. 31 Surabaya ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;



melawan :

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI RI Cq GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH Cq WALIKOTA DAERAH TINGKAT I SURABAYA, berkedudukan di Jl. Taman Suryo No. 1, Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat yang bertindak mewakili sebanyak 1322 warga Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya. masing-masing telah menguasai, menempati dan memanfaatkan bidang tanah miliknya, yang luas, letak maupun identitasnya terinci dalam Surat Ijin Pemakaian yang diterbitkan oleh Tergugat, yang luas keseluruhannya adalah sekitar 1.118.303 m², dengan batas-batas adalah :

Utara : Kalibokor;

Timur : Jalan Manyar, Jalan Raya Nginden;

Selatan : Sungai Wonokromo;

Barat : Kali Soma;

Atau untuk selanjutnya dapat disebut sebagai tanah sengketa;

Bahwa dahulu, tanah sengketa berupa rawa-rawa yang di atasnya tumbuh ilalang, telah dikuasai dan dikelola oleh rakyat untuk usaha perikanan, menanam sayur-sayuran, sawah dan usaha pertanian lain; Sedangkan sebagian kecil dimanfaatkan untuk perumahan.;

Bahwa oleh karena sebelum tahun 1960 tanah sengketa milik rakyat tersebut dikuasai dan dimanfaatkan untuk usaha perikanan, menanam sayuran, sawah, usaha pertanian dan perumahan, maka rakyat telah pula membayar luran Pendapatan Daerah (IPEDA) kepada Pemerintah Republik Indonesia yang ditandai bukti berupa Pethok.

Bahwa dalam perkembangannya, selain tanah sengketa dibeli oleh Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dan Kodam V Brawijaya, ada pula yang dibeli oleh Pihak Ketiga; Dan setelah adanya transaksi jual beli atas tanah sengketa, kemudian dijadikan petak kaplingan yang masing-masing

kapling tanah tersebut atas nama perorangan dan Yayasan Korem Bhaskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dan Kodam V Brawijaya.

Bahwa setelah tanah sengketa menjadi petak tanah kapling, kemudian oleh perorangan dari Yayasan dimaksud, dijual kepada Penggugat dengan harga rata-rata sekitar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah):

Kemudian tanah sengketa yang sudah berubah dalam bentuk tanah kapling, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat.;

Bahwa sesuai Hukum Adat, yang keberadaan tanah sengketa secara mutatis mutandis diakui dan dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, karena terhadap peristiwa hukum jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan secara tunai dan riil tersebut adalah sah dan dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan atas obyek sengketa; Dan karenanya, penguasaan dan pemanfaatan obyek sengketa oleh Penggugat adalah sah dan harus mendapatkan perlindungan hukum.;

Bahwa mengacu pula pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan perkara Reg. Nomor 952 K/Sip/1974, tanggal 25 Mei 1975 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan perkara Reg. Nomor 272 K/Sip/1974, tanggal 30 September 1974, menyatakan:

Bahwa dengan tidak mengesampingkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1961, maka menurut Hukum Adat, jual beli tanah yang dilakukan sesuai hukum adat adalah sah".

Bahwa dengan dasar jual beli dimaksud, Penggugat menguasai objek sengketa dalam bentuk tanah - tanah kavling tanpa ada gangguan keberatan dari pihak lain; Akan tetapi dengan alasan untuk kepentingan pendataan, Tergugat telah meminta asli bukti jual beli atas tanah sengketa dimaksud dari Penggugat.

Bahwa mengingat Tergugat merupakan Institusi Pemerintah, maka dengan dalih untuk kepentingan pendataan dimaksud, Penggugat menyerahkan asli bukti jual beli dan petok dimaksud kepada Tergugat, dengan pertimbangan pula, bahwa sebagai Institusi pemerintah, tidak dimungkinkan, apabila Tergugat nantinya akan melakukan perbuatan hukum yang akan merugikan Hak dan kepentingan Penggugat, yang notabene adalah penduduk Kota Surabaya;

Bahwa tanpa diduga, setelah Tergugat menerima asli bukti jual beli, petok dari Penggugat, ternyata oleh Tergugat diterbitkan bukti berupa Surat Ijin Pemakaian atas tanah sengketa yang telah menjadi tanah kavlingan tersebut, sekaligus menentukan restribusi berupa uang sewa dan jangka waktu pemakaian obyek sengketa;

Bahwa yang memprihatinkan dengan telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian di atas tanah sengketa, kemudian tanpa alas sah, Tergugat telah memasukkan tanah sengketa menjadi Asset Tergugat; Padahal, sesuai Hukum Agraria, dasar perolehan hak atas tanah sengketa yang dimasukkan menjadi asset atau menjadi milik Tergugat, harus jelas diketahui riwayat perolehannya;

Bahwa beberapa kali Penggugat memohon kejelasan kepada Tergugat tentang Surat Ijin Pemakaian dan dimaksukannya tanah sengketa menjadi Asset Tergugat, sekaligus meminta, agar Tergugat tidak menerbitkan lagi Surat Ijin Pemakaian dan sekaligus mengeluarkan tanah sengketa dan buku daftar Asset Tergugat; Akan tetapi, tidak ada etiked baik dari Tergugat untuk memenuhi harapan Penggugat;

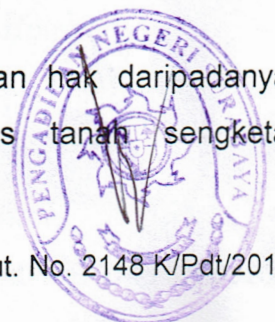
Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1365 BW, maka perbuatan Tergugat sebagaimana Penggugat uraikan di atas merupakan perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatige Daad): Dan oleh karena itu, Penggugat berhak untuk memohon agar Surat Ijin Pemakaian dan Surat Surat lain yang diterbitkan oleh Tergugat berkaitan dengan tanah sengketa dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat harus pula dihukum untuk mengembalikan uang sewa Pemakaian tanah sengketa kepada Penggugat;

Bahwa disamping itu, Penggugat berhak pula untuk memohon, agar sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan Provisi dan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) serta berhak untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat;

Bahwa dimohonkannya putusan provisi dimaksud, karena ada kekhawatiran dari Penggugat, bahwa Tergugat dengan perangkat Dinas yang ada dan dengan mengatasnamakan Hukum akan bertindak melakukan pengosongan atas bangunan-bangunan yang berdiri di atas obyek sengketa yang saat ini dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat baik untuk pemukiman, usaha dan kegiatan sah lain.

Bahwa dengan pertimbangan di atas, mengharap perkenan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan putusan Provisi, yaitu :

- Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk masuk; menguasai, memanfaatkan dan melakukan tindakan hukum pengosongan atas tanah sengketa.
- Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, melakukan penarikan uang sewa pemakaian atas tanah sengketa.



Menghukum Tergugat membayar uang ganti rugi sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) setiap hari, kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak putusan Provisi diucapkan, sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa kerugian Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat dimaksud, dikarenakan tanah sengketa secara langsung tidak dapat dijadikan obyek jaminan untuk meminjam uang di Lembaga Keuangan dalam bentuk Bank, dengan pertimbangan, bahwa apabila obyek sengketa tersebut dijadikan jaminan untuk meminjam uang di Bank, akan mendapatkan pinjaman uang minimal sebesar Rp 10.000.000.000.000,- (sepuluh triliun rupiah)

Bahwa apabila uang sebesar Rp 10.000.000.000.000,- (sepuluh triliun rupiah) dimanfaatkan untuk kepentingan usaha, maka dalam setiap bulannya akan mendapat keuntungan sebesar 5 %; Sehingga untuk membayar uang kerugian kepada Penggugat sebesar:

- 5 % X Rp 10.000.000.000.000,- Rp 500.000.000.000,-(lima ratus milyar rupiah)

Bahwa uang kerugian sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) tersebut harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal gugatan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. sampai dengan secara sukarela Tergugat memenuhi seluruh diktum putusan perkara ini ;

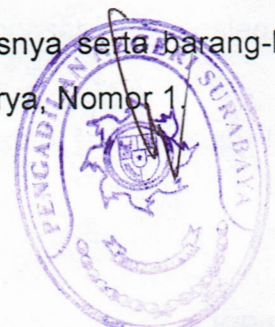
Bahwa adapun mengenai besarnya pengembalian uang sewa yang harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, untuk jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) tahun dari sebanyak 1322 Pembayar sewa in casu Penggugat, adalah :

- 1322 X Rp 5.000.000,- X 36 = Rp 3.966.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah)

Bahwa untuk menjamin hak-hak hukum Penggugat, maka dengan dasar Pasal 227 (1) HIR, mengharap perkenan Pengadilan Negeri Surabaya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag), atas barang-barang tidak bergerak maupun barang-barang bergerak milik Tergugat, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya serta barang-barang bergerak lain, terletak di Surabaya, Jalan Taman Surya, Nomor 1,

Atau



- Barang-barang tidak bergerak maupun barang bergerak lain milik Tergugat yang akan Penggugat sebutkan kemudian.

Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum, maka dengan dasar Pasal 180 (1) HIR, memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan lain (Uitvoerbaar bij voorraad);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk masuk, menguasai, memanfaatkan tindakan hukum pengosongan atas tanah sengketa.
- Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya melakukan penarikan uang sewa pemakaian atas tanah sengketa.
- Menghukum Tergugat membayar uang ganti rugi sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) setiap hari, kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal putusan provisi diucapkan, sampai dengan putusan perkara ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Kemudian:

- Meletakkan sita jaminan atas barang-barang tidak bergerak maupun barang-barang bergerak milik Tergugat, berupa:
 - Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta barang-barang bergerak lain, terletak di Surabaya, Jalan Taman Surya Nomor 1;
- Atau
- Barang-barang tidak bergerak maupun barang bergerak lain milik Tergugat yang akan Penggugat sebutkan kemudian.

Selanjutnya memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah atas putusan provisi yang telah diucapkan.
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad).



5. Menyatakan, bahwa Penggugat berhak dan berwenang untuk menguasai, dan memanfaatkan tanah sengketa baik untuk pemukiman, untuk usaha atau kegiatan sah lainnya.
6. Menyatakan, Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak berhak dan berwenang untuk menguasai, memanfaatkan tanah sengketa.
7. Menyatakan Surat Ijin Pemakaian atas tanah sengketa dan surat-surat lain yang diterbitkan oleh Tergugat yang ada kaitannya dengan tanah sengketa tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat.
8. Menghukum Tergugat mengembalikan uang sewa pemakaian tanah sengketa sebesar Rp 3.966.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus.
9. Menghukum Tergugat membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sekaligus sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus, dihitung sejak tanggal gugatan perkara ini didaftarkan di Kepeneritaan Pengadilan Negeri Surabaya, sampai dengan putusan Tergugat memenuhi seluruh dictum putusan perkara ini.
10. Menyatakan, putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi dan perlawanan lain (Uitvoerbaar bij Voorraad)
11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara. ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

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

1. Bahwa Tergugat telah menanggapi pengajuan gugatan Penggugat melalui proses acara gugatan perwakilan kelompok dan menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat a quo bertentangan dengan syarat formal dan nilai-nilai filosofis dari Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Perwakilan Kelompok;
2. Bahwa walaupun telah ada Penetapan dan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 697/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 9 April 2008, Penggugat tetap berpegang pada tanggapan Tergugat yang diajukan pada tanggal 26 Maret 2008, oleh karenanya tanggapan tersebut dianggap terulang dan tertuang kembali kata demi kata, ke dalam bagian dalil-dalil jawaban dalam perkara ini;

3. KOMPETENSI ABSOLUT;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan Surat Izin Pemakaian Tanah yaitu sebagaimana dalam posita gugatan angka 11 dan 12, serta dalam angka 13 yang menyatakan oleh karena itu, Penggugat berhak untuk memohon agar Surat Ijin Pemakaian (tanah) dan surat-surat lain yang diterbitkan oleh Tergugat berkaitan dengan tanah sengketa dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat,....” serta dalam petitum gugatan angka 7 yang menyatakan “Menyatakan Surat Ijin Pemakaian atas tanah sengketa dan surat-surat lain yang diterbitkan oleh Tergugat yang ada kaitannya dengan tanah sengketa tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat”;

Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan Izin Pemakaian Tanah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka secara hukum, Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, dan memutus perkara a quo;

Bahwa Izin Pemakaian Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan sepihak dari suatu organ pemerintahan, diberikan atas dasar wewenang ketatanegaraan atau ketatausahaan, yang menciptakan bagi suatu atau lebih keadaan konkret, individual, suatu hubungan hukum, menetapkannya secara mengikat atau membebaskannya, atau dalam mana itu ditolak (baca dan pahami Buku Pengantar Hukum Perizinan karya mr. N.M. Spelt dan Prof. mr. J. B J.M Ten Berge yang disunting oleh DR Philipus M. Hadjon, S.H. hal.7);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum;

Bahwa Izin Pemakaian Tanah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yakni, sebagai berikut;



- Dalam bentuk penetapan tertulis;
Izin Pemakaian Tanah dibuat dalam bentuk penetapan tertulis.
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
Izin Pemakaian Tanah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kota Surabaya (saat ini berubah nama menjadi Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya).
- Yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
Izin Pemakaian Tanah diterbitkan dalam rangka pelaksanaan administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan Pemerintah Kota Surabaya.
- Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
izin Pemakaian Tanah didasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.
- Bersifat Konkret;
Izin Pemakaian Tanah bersifat konkret yaitu mengenai Izin yang diberikan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah yang dikuasai/dikelola pemerintah daerah.
- Bersifat Individual;
Izin Pemakaian Tanah bersifat Individual artinya diberikan kepada pemegang izin pemakaian tanah yaitu orang atau badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia yang mengajukan permohonan izin pemakaian tanah.
- Bersifat Final yang menimbulkan akibat hukum;
Izin Pemakaian Tanah bersifat final dan menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang menerima izin sebagai dasar untuk memakai tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang meliputi pemakaian dalam bentuk menaruh pada, di dalam, di atas, melintas, atau menembus bawah tanah.

4. Dengan demikian Izin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya adalah obyek KTUN sebagaimana yang dikualifikasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga berdasarkan ketentuan:

1. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman ;



2. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

3. Pasal 134 H.I.R.;

Bahwa oleh karenanya Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena merupakan kewenangan mutlak (absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan dan menyatakan gugatan Para Penggugat (Penggugat Asal) DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.

5. Obscur Libel;

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas. Penggugat dalam menguraikan dalih-dalih posita gugatan tidak jelas;

a. Dalam angka 2 posita Gugatan, Penggugat menyebutkan bahwa:

" dahulu, tanah sengketa berupa rawa-rawa yang di atasnya tumbuh ilalang, telah dikuasai dan dikelola rakyat untuk usaha perikanan, menanam sayur-sayuran, sawah dan usaha pertanian lain; sedangkan sebagian kecil dimanfaatkan untuk perumahan.

Bahwa kata "dahulu" dalam posita tersebut tidak mempunyai kepastian hukum dalam suatu gugatan, sebaliknya Justru mengaburkan dalih Penggugat, sehingga dalih Penggugat tersebut menjadi tidak jelas, "dahulu" tersebut mulai kapan? Dengan tidak jelasnya dalih tersebut, menunjukkan bahwa Penggugat mengada-ada dalam mendalihkan gugatannya tersebut. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa selain itu, susunan kalimat dalam dalih posita angka 1 tampak tidak konsisten. Pada kalimat awal Penggugat menyebutkan "dahulu tanah sengketa adalah berupa rawa-rawa", tetapi pada kalimat selanjutnya disebutkan "dikelola rakyat untuk usaha perikanan, menanam sayur-sayuran, sawah dan usaha pertanian lain". Bukankah tanah yang dikategorikan rawa-rawa tersebut tidak dapat ditanami??? apalagi untuk lahan pertanian jelas tanaman yang ditanam tidak dapat hidup. Oleh karena itu dalil penggugat tersebut terlalu mengada-ada.

Bahwa Tergugat menolak dalih posita angka 4 dan 5 gugatan Penggugat. Penggugat mendalihkan bahwa tanah sengketa dibeli oleh Yayasan

Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya, tetapi pada akhir-kalimat Penggugat mendalihkan bahwa untuk selanjutnya tanah sengketa tersebut dijual atas nama perorangan dari Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dan Kodam V Brawijaya.

Bahwa tampak ada ketidak konsistenan dalam dalih-dalih Penggugat. Pada awalnya Penggugat menyebutkan bahwa tanah sengketa dibeli oleh Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya, tetapi kemudian Penggugat mendalihkan bahwa tanah tersebut dijual atas nama perorangan dari Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya.

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dan meminta kepada Penggugat untuk membuktikan bahwa Tergugat telah meminta asli bukti jual beli atas tanah sengketa dari Penggugat. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan dalil tersebut, maka dalil tersebut semata-mata hanyalah suatu pernyataan yang tidak benar sehingga harus diabaikan dalam perkara ini;

- b. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 3, 4., 5, dan 6 mendalihkan jika Penggugat menguasai tanah obyek sengketa a quo berdasarkan jual-beli dari Yayasan Korem "Baskara Jaya dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya, dimana Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dan Kodam V Brawijaya membeli tanah sengketa a quo dari "Rakyat", Dalih Penggugat tersebut adalah dalih yang kabur, dan tidak jelas;

Bahwa secara hukum, perikatan yang berdasarkan atas dasar perjanjian jual beli harus didasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 B.W. yaitu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu antara lain:

- a. Kesepakatan ;
- b. Kecakapan hukum ;
- c. Sesuatu hal tertentu ;
- d. Causa yang diperbolehkan oleh hukum ;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan apakah wujud kesepakatan jual beli antara "rakyat" dengan Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya, serta wujud kesepakatan jual beli antara Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya dengan Penggugat. Apakah wujud kesepakatan dalam bentuk tertulis ataukah dalam bentuk lisan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan apakah "Rakyat" Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya, dan Penggugat pihak yang cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah obyek sengketa, dalam arti memiliki hak untuk menjual tanah obyek sengketa a quo. Jika memang "Rakyat", Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya memiliki hak untuk menjual tanah obyek sengketa a quo (quad non) maka Penggugat seharusnya menjelaskan dalam gugatan a quo, alas hak apa yang digunakan Rakyat", Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya untuk menjual tanah obyek sengketa.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas batas-batas, dan luas tanah sengketa a quo yang dialihkan (dijual) oleh "Rakyat" kepada Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya dan batas-batas, serta luas tanah yang dijual Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya kepada Penggugat. Apakah batas-batas, dan luasan tanah yang dijual belikan tersebut adalah seluas 1.118.303 m² sebagaimana posita Penggugat dalam angka 1, jika memang benar (quad non) maka sangat tidak dapat dibayangkan bagaimana kayanya Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dan Kodam V Brawijaya karena jual beli tanah yang begitu luas.

Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatan tidak menjelaskan hal-hal esensial (hal-hal yang harus ada) dalam memperkuat dalih Penggugat yang menyatakan telah terjadi perjanjian jual beli tanah sengketa sebagaimana dipaparkan di atas, maka membuat gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas.

- c. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 3, angka 4 dan angka 5 menyatakan bahwa tanah sengketa sebelum tahun 1960 dimiliki oleh Rakyat yang kemudian dijual kepada Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya yang selanjutnya dijual kepada Penggugat.

Bahwa dalih yang dipaparkan oleh Penggugat tersebut adalah kabur dan tidak jelas. Penggugat tidak menjelaskan siapakah sebenarnya yang dimaksud dengan Rakyat dalam gugatannya tersebut ? apakah Rakyat yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tersebut juga adalah Penggugat ? Jika yang dimaksud Rakyat oleh Penggugat adalah

Penggugat sendiri, maka akan menimbulkan banyak pertanyaan mengapa Penggugat menjual tanah sengketa kepada Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zeni" dari Kodam V Brawijaya untuk kemudian dibeli kembali ?? jika yang dimaksud Rakyat oleh Penggugat tidak termasuk para Penggugat (Penggugat bukan bagian dari rakyat) maka patut dipertanyakan siapakah Rakyat tersebut???

- Bahwa dengan tidak dijelaskan siapakah yang dimaksud dengan Rakyat membuat dalil-dalil Penggugat tersebut menjadi kabur, dan tidak jelas;

- d. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 5 menyatakan " bahwa setelah tanah sengketa menjadi petak tanah kapling, kemudian oleh perorangan dan Yayasan dimaksud, dijual kepada Penggugat..." ; Bahwa dalih Penggugat tersebut di atas adalah kabur, dan tidak jelas dalil Penggugat tersebut tumpang tindih dengan dalih Penggugat dalam posita gugatan angka 4 yang menyatakan tanah sengketa dibeli oleh Yayasan Korem "Baskara Jaya" dan Yayasan "Zen?" dan Kodam V Brawijaya. Jika apabila memang benar dalih Penggugat angka 4 tersebut di atas, maka terhadap penjualan tanah sengketa a quo dilakukan oleh perorangan yayasan sebagaimana dalih posita gugatan angka 5;

Bahwa hal ini menimbulkan kerancuan, kekaburan, ketidakjelasan mengenai siapakah sebenarnya yang membeli tanah sengketa a quo dari "Rakyat", apakah Yayasan dalam artian lembaga atautkah orang perorangan yang bekerja dalam Yayasan??? Bahwa oleh karena dalih Penggugat dalam posita gugatan angka 4 saling bertentangan dengan dalih angka 5 maka membuat gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas.

- e. Bahwa Penggugat dalam gugatan meminta Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagaimana posita gugatan angka 17, 18, 19, dan 20, serta dalam petitum angka 8 dan 9;

Bahwa secara hukum, permohonan ganti rugi harus didasarkan pada alasan dan pertimbangan yang jelas dan masuk akal. Bagaimana Tergugat dapat dituntut ganti rugi apabila secara yuridis Penggugat bukan yang berhak atas tanah sengketa a quo, terlebih Penggugat mendasarkan nilai ganti rugi atas dasar spekulasi berdasarkan anggapan pinjaman di bank adalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta dan data yang akurat. Lebih lanjut, oleh karena tanah sengketa bukanlah milik Penggugat melainkan aset Pemerintah Kota

Surabaya, maka menjadikannya sebagai agunan atas suatu pinjaman. Penggugat sebagai pemegang Ijin Pemakaian Tanah dapat menjadikan sebagai agunan atas suatu pinjaman terhadap bangunan yang berada di atas tanah yang telah dikeluarkan Ijin Pemakaian Tanah dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari Walikota Surabaya atau pejabat yang ditunjuk, sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (4) Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997. Oleh karena itu dalih Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 17 adalah tidak benar sehingga Tergugat tidak dapat dituntut membayar ganti rugi Penggugat;

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

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut di atas, maka gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

6. Disqualificatoire Exceptie;

Patut dipertanyakan kepada Penggugat bahwa apabila memang benar Penggugat menyatakan telah memiliki bukti kepemilikan, maka mengapa Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap tanah obyek sengketa pada saat ini? Sebagaimana posita gugatan pada angka 5. Penggugat menyatakan memiliki bukti kepemilikan atas tanah sengketa;

7. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas terkait dasar hukum dan obyek sengketa. Penggugat dalam gugatannya menyebutkan perihal Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Tergugat terkait dengan penerbitan Surat Izin Pemakaian Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 dan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomer 1 tahun 1998 serta menetapkan dan menarik retribusi atas obyek sengketa. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat izin Pemakaian Tanah

serta menetapkan uang retribusi adalah sah. Perbuatan Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum seperti yang didalilkan Penggugat karena tindakan tersebut dilakukan atas dasar aturan-aturan yang berlaku, yakni Peraturan Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah dan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Izin Pemakaian Tanah. Dengan demikian, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah serta menetapkan retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut tidak memenuhi unsur-unsur yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum;

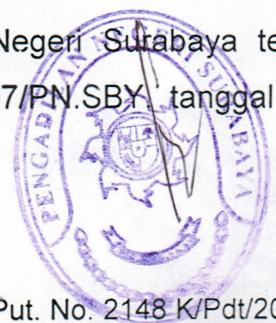
8. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut agar terhadap Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak dan berwenang untuk menguasai, dan memanfaatkan tanah sengketa.

Bahwa jika Penggugat mempermasalahkan hak Tergugat atas tanah sengketa, yang telah mempunyai alas hak yang benar secara hukum, maka seharusnya Penggugat juga harus menggugat Badan Pertanahan Nasional yang telah mengeluarkan sertifikat hak atas tanah atas nama Tergugat atas tanah sengketa a quo. Bahwa gugatan yang kurang pihak, maka Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan yurisprudensi-yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), Adapun yurisprudensi tersebut antara lain:

- a. Putusan Mahkaniyah Agung RI No. 151 K/Sip/1 972, tanggal 13 Mei 1975.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 427 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975.
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/Sip/1 972, tanggal 11 November 1975.
- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober, 1972;
- e. Putusan Mahkamah Agung RI.No. 12438 K/Sip/1980, tanggal 23 Maret 1982;
- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 546K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985;
- g. Putusan Mahkamah Agung RI No. 400 K/Pdt/1984, tanggal 11 Juni 1985;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 697/PDT.G/2007/PN.SBY, tanggal 16 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :



Dalam Provisi :

Menyatakan tuntutan Provisi para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

- Menghukum para Penggugat secara bersama-sama untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 218.000,- (dua ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 298/PDT/2010/PT.SBY. tanggal 24 Juni 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 5 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 697/Pdt.G/2007/PN.Sby. jo. No. 298/PDT/2010/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Agustus 2010 ;

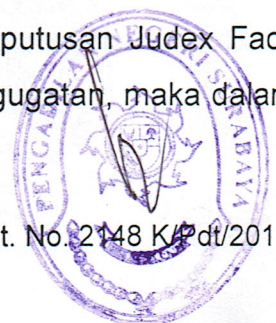
bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 19 Januari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Februari 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

PROVISI:

I.1. Bahwa sesuai Pasal 184 ayat 1 dan 2 HIR, selain putusan *Judex Facti* harus memuat penjelasan yang dimaksudkan dalam gugatan, maka dalam



putusan diwajibkan bagi Judex Facti untuk mencantumkan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar hukum untuk memutus perkara.

2. Bahwa telah ternyata, Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT. Sby, tanggal 24 Juni 2010, tidak ada satu peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar hukum untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.
 3. Bahwa dengan demikian membuktikan, bahwa Judex Facti ketika memeriksa dalam mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT. Sby, tanggal 24 Juni 2010, telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan, sebagaimana ditentukan Pasal 30 ayat 1 c Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
- II.1. Bahwa dengan putusan Provisi, diharapkan Terbanding tidak akan melakukan tindakan dengan mengatas-namakan hukum, untuk melakukan upaya pengosongan atas bidang tanah yang ditempati, dikuasai dan dimanfaatkan Para Pemohon Kasasi selaku warga bangsa yang telah berpuluh-puluh tahun memanfaatkan bidang tanah a quo untuk rumah tangga.
2. Bahwa kekhawatiran Para Pemohon Kasasi dimaksud, didasarkan pada pengalaman di berbagai daerah, karena Termohon Kasasi mempunyai perangkat Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) yang dapat bertindak Extra Yudicial, walaupun tanpa adanya putusan Pengadilan yang telah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap.
 3. Bahwa tidak bermaksud mengadakan penilaian, maka kepekaan Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara a quo, merupakan syarat yang harus dipenuhi, namun fakta demikian telah terabaikan, disebabkan Termohon Kasasi adalah bagian dari Eksekutif, sehingga terkesan ada keengganan.
 4. Bahwa dengan demikian membuktikan, bahwa Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 adalah salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana ditentukan Pasal 30 ayat I b Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009

tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

- III.1. Bahwa dimohonkannya gugatan untuk menjatuhkan putusan provisi merupakan upaya penegakan hukum, agar Termohon Kasasi tidak melakukan tindakan hukum terhadap Para Pemohon Kasasi dengan mengadakan pengosongan, karena Termohon Kasasi dengan perangkat Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) yang dimilikinya dapat melakukan tindakan pengosongan dengan mengatas-namakan hukum.
2. Bahwa Permohonan Provisi dan Para Pemohon Kasasi dimaksud, sengaja disertai hukuman ganti rugi, dengan pertimbangan, bahwa manakala Provisi telah diputus oleh Judex Facti, maka seandainya Termohon Kasasi melakukan tindakan hukum secara Extra Yudicial, maka barulah Termohon Kasasi dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Pemohon Kasasi, karena Termohon Kasasi mengabaikan putusan Provisi; Dan seandainya tidak melakukan tindakan hukum setelah putusan Provisi dijatuhkan, maka sanksi membayar uang ganti rugi dimaksud, tidak perlu dilaksanakan, karena hal demikian untuk menghormati wibawa hukum.
3. Bahwa dengan demikian, maka terhadap Judex Facti yang tidak mau memahami hakekat gugatan ganti rugi apabila Termohon Kasasi tidak melaksanakan putusan Provisi membuktikan, bahwa Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 adalah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana ditentukan Pasal 30 ayat I b Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

EKSEPSI:

1. Bahwa tentang Eksepsi yang disampaikan Termohon Kasasi adalah Eksepsi di luar ketentuan Pasal 136 HIR, sehingga terhadap Eksepsi Termohon Kasasi yang oleh Judex Facti dinyatakan ditolak, adalah tepat dan benar.
2. Bahwa namun demikian akan lebih baik dan berdasarkan hukum, manakala pertimbangan hukum Judex Facti yang memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 dinyatakan diperbaiki dengan memberikan dasar hukum sebagaimana disyaratkan Pasal 184 ayat 2 HIR



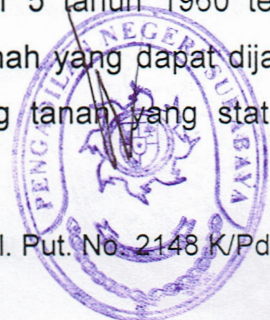
3. Bahwa dengan demikian, mengharap perkenan Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan atau Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta, untuk memperbaiki pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*, dengan mencantumkan Peraturan Perundang-Undangan yang dijadikan dasar hukum putusan, untuk menolak Eksepsi yang diajukan Termohon Kasasi atas gugatan Para Pemohon Kasasi.

POKOK PERKARA:

- 1.1. Bahwa dengan dasar surat jual beli, petok D tanda pembayaran pajak IPEDA dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Para Pemohon Kasasi menguasai, menempati dan memanfaatkan bidang tanah, terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya sejak tahun 1960 dan ada pula sejak tahun 1970.
2. Bahwa hampir bersamaan dengan Para Pemohon Kasasi menempati, menguasai dan memanfaatkan bidang tanah dimaksud dengan memanfaatkan kondisi politik pada awal orde baru, Termohon Kasasi telah menarik akta jual beli, Pethok D dan bukti-bukti lain sebagai alas hak kepemilikan dan Para Pemohon Kasasi, kemudian diterbitkan surat sebagai hak sewa oleh Termohon Kasasi.
3. Bahwa untuk selanjutnya Para Pemohon Kasasi dibebani membayar uang sewa atas bidang tanah yang ditempati dikuasai dan dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi, yang secara periodik mengalami kenaikan, karena dibakukan dalam bentuk Peraturan Daerah yang oleh Termohon Kasasi dijadikan dasar sebagai payung hukum; Padahal, ketika Termohon Kasasi menarik uang kepada Para Pemohon Kasasi, pada diri Termohon Kasasi, tidak ada alas hak atas bidang tanah tersebut.
4. Bahwa alas hak atas bidang tanah yang Para Pemohon Kasasi tempati, kuasai dan dimanfaatkan untuk rumah tangga tersebut, pada sekitar tahun 1996 terbit Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Termohon Kasasi; Hal demikian berarti, bahwa sejak tahun 1960 atau tahun 1970 s/d tahun 1996, atau sebelum terbitnya Sertifikat Hak Pengelolaan terbukti, bahwa Termohon Kasasi dalam menarik uang sewa atas bidang tanah *a quo*, tidak didasarkan pada alas hak kepemilikan atas tanah.
5. Bahwa fakta demikian menunjukkan, bahwa ada kesalahan Termohon Kasasi dalam menarik uang sewa atas bidang tanah yang Para Pemohon Kasasi tempati, kuasai dan dimanfaatkan untuk rumah tangga dan usaha,

sehingga Para Pemohon Kasasi menderita kerugian sebagai akibat perbuatan Termohon Kasasi.

6. Bahwa sesuai Pasal 1365 BW, perbuatan Termohon Kasasi a quo, jelas menunjukkan perbuatan penguasa yang melanggar hukum (onrechtmatige overheidsdaad); Dan karenanya, sangat beralasan dan sesuai hukum, manakala gugatan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi, harus dinyatakan diterima dan dikabulkan seluruhnya.
7. Bahwa dengan demikian menunjukkan, bahwa Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/FDT/2010/PT. Sby, tanggal 24 Juni 2010 Jo. perkara daftar Nomor 697/Pdt.G/2007/PN.Sby, tanggal 16 Oktober 2007 telah melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 ayat I b Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
- II.1. Bahwa seperti diketahui, bahwa dasar Termohon Kasasi menarik uang sewa yang kemudian diubah menjadi uang retribusi atas bidang tanah yang Para Pemohon Kasasi tempati, kuasai dan memanfaatkan untuk keperluan rumah tangga dan usaha lain adalah adanya 6 (enam) buah Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Termohon Kasasi, masing-masing:
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 2, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 4, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 5, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
 - Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 6, Kelurahan Baratajaya, tanggal 2 September 1997.
2. Bahwa sesuai Pasal 44 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, maka bidang tanah yang dapat dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa adalah bidang tanah yang statusnya



bersertifikat hak milik, yang status hak milik tersebut terdapat dalam Pasal 16 ayat 1 a Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

3. Bahwa telah ternyata, bahwa alas hak yang dipakai dasar oleh Termohon Kasasi untuk menarik uang sewa atau retribusi atas bidang tanah yang Para Pemohon Kasasi tempati, kuasai tersebut bukan sertifikat hak milik, akan tetapi berupa sertifikat hak pengelolaan atas nama Termohon Kasasi yang notabene sertifikat hak pengelolaan tersebut merupakan alas hak di luar ketentuan Pasal 16 ayat 1 a s/d h Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Bahwa atas dasar di atas, sebenarnya bagi Termohon Kasasi tidak ada hak untuk menarik uang sewa atau uang retribusi atas bidang tanah dimaksud kepada Para Pemohon Kasasi; Sehingga terhadap perbuatan Termohon Kasasi a quo, jelas merupakan perbuatan penguasaan melanggar hukum (onrechtmatige over heidsdaad)
5. Bahwa oleh karena itu, menjadi jelas, bahwa Judex Facti ketika memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 adalah salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana ditentukan Pasal 30 ayat I b Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
6. Bahwa untuk kejelasan, maka dengan tidak mengurangi rasa hormat dan tidak bermaksud mengadakan penilaian pembuktian dan pengulangan fakta, mengharap perkenan Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan atau Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia sebelum menjatuhkan putusan terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela untuk memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi atau dapat pula secara Amsalve, memutuskan:
 - Menghadirkan saksi ahli dibidang hukum pertanahan berkaitan dengan keberadaan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
7. Bahwa dengan keterangan ahli dimaksud, maka secara obyektif akan diketahui tentang dapat atau tidaknya Termohon Kasasi selaku pemegang Sertifikat Hak Pengelolaan untuk menyewakan bidang tanah kepada Para Pemohon Kasasi.

- III.1. Bahwa bidang tanah dimaksud dahulu menjadi obyek sewa yang ditentukan oleh Termohon Kasasi, sekarang dengan terbitnya Peraturan Daerah Kotamadya Nomor I Tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 21 tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, bidang tanah dimaksud menjadi objek retribusi yang ditentukan oleh Termohon Kasasi.
2. Bahwa sesuai Pasal 108, Pasal 110, Pasal 127 dan Pasal 141 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah, maka bidang tanah in casu bidang tanah yang Para Pemohon Kasasi tempati dimaksud, tidak boleh dijadikan objek retribusi oleh Termohon Kasasi.
3. Bahwa lebih-lebih sesuai Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Susunan Peraturan Perundang-undangan, maka kedudukan Perda Nomor I tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 21 tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah di bawah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; Yang hal demikian membuktikan, bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya a quo, bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum Judex Facti untuk memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010.
4. Bahwa oleh karena itu, terhadap Judex Facti yang memeriksa dan mengadili perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 adalah melanggar hukum; Dan karenanya, dengan mengacu pada Pasal 30 ayat I b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka terhadap putusan Judex Facti perkara daftar Nomor 298/PDT/2010/PT.Sby, tanggal 24 Juni 2010 Jo. perkara daftar Nomor 697/Pdt.G/2007/PN. Sby, tanggal 16 Oktober 2007, haruslah dinyatakan dibatalkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :



bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa Tergugat adalah sebagai pemilik hak pengelolaan atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 s/d No. 6/Baratajaya tanggal 2 September 1997;
- bahwa Penggugat membayar uang sewa atas tanah obyek sengketa yang ia tempati kepada Tergugat. Apabila benar Penggugat adalah sebagai pemilik atas objek sengketa, maka tidak mungkin ia membayar uang sewa atas sengketa tersebut;
- bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut di atas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemilik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Chodradi Oesman, SH. dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang NO 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. CHODRADI OESMAN, SH, 2. H. Ir. SOEPRARINDRO, 3. SOEPARNO, SPd, 4. Drs. PAULUS MAULAN, 5. H. ISMAIL, BA, 6. MOCH. SOENARSO, 7. Drs. MOELJONO GERSOM, 8. SUMARNO tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat tanggal 2 Desember 2011** oleh **H. Atja Sondjaja, SH.,MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.** dan **I Made Tara, SH.,MH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.

Ttd./I Made Tara, SH.,MH.

K e t u a

Ttd./

H. Atja Sondjaja, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Ttd./

Biaya-biaya :

Ferry Agustina Budi Utami, SH.

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi Rp 489.000,- +
- Jumlah Rp 500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera

Panitera Muda Perdata,



PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP. 19610313 198803 1 003



PATAN :

isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 02 Desember 2011, Nomor : 2148 /2011, telah diberitahukan kepada :

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Para Pembanding, (CHODRADI OESMAN, SH), melalui kuasanya Sdr. R. SADEWO, SH, Dkk ; pada tanggal 05 Desember 2012; Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding, (PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI R.I Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH Cq. WALIKOTA DAERAH TINGKAT I SURABAYA); pada tanggal 05 Desember 2012;

Surabaya, 20 Desember 2012
A.n. Panitera / Sekretaris,
Pengadilan Negeri Surabaya
Wakil Panitera,

TTD.

Drs.H. DJAMALUDDIN DN, SH.MH.
NIP. 19630222.1983.03.1.003.-

PATAN :

salinan Putusan / Fotocopy Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 02 Desember 2011, : 2148 K / Pdt / 2011, di diberikan dan permintaan dari

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding, (WALIKOTA DAERAH TINGKAT I SURABAYA); pada tanggal 20 Desember 2012;

Surabaya, 20 Desember 2012
A.n. Panitera / Sekretaris,
Pengadilan Negeri Surabaya
WAKIL PANITERA,


Drs.H.DJAMALUDDIN DN.,SH.MH.
NIP. 19630222.1983.03.1.003,-

biaya :
Legas _____ Rp. 2.500
Material _____ Rp. 6.000
JUMLAH : Rp. 73.500
7 20/12
/12

PATAN :