

**KEABSAHAN KEPEMILIKAN BANGUNAN LAPANGAN
PERSEBAYA KARANGGAYAM, GEDUNG/WISMA PERSEBAYA LAMA
DAN JUGA GEDUNG/WISMA PERSEBAYA BARU DALAM PERKARA
PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 947/PDT.G/2019/PN. SBY)**

Charles Bronson Yaas

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

Email : yaascharles@gmail.com

Abstract

This study examines the land dispute between PT. Persebaya Indonesia and the Surabaya City Government regarding Wisma Karanggayam, highlighting the complexities of state land ownership regulation. Under Article 33(3) of the 1945 Constitution and Law No. 5 of 1960, state land must be managed according to legal provisions. The dispute began when PT. Persebaya, claiming ownership since 1967, challenged the Surabaya City Government's issuance of an invalid Land Use Right Certificate and Building Permit and the demolition of buildings. Using normative legal research methods with a legislative and case study approach, the study finds that the Surabaya City Government's actions violated the law, entitling PT. Persebaya to compensation. The court's decision affirmed Persebaya's rights based on continuous possession and applicable agrarian and civil law principles. Recommendations include improving land administration systems and enhancing legal oversight to prevent similar disputes in the future.

Keywords : Validity of building ownership; Land dispute; Property rights

Abstrak

Penelitian ini mengkaji sengketa tanah antara PT. Persebaya Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya terkait Wisma Karanggayam, yang mengilustrasikan kompleksitas pengaturan kepemilikan tanah negara. Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan UU No. 5 Tahun 1960, tanah negara harus dikelola sesuai ketentuan hukum. Sengketa ini berawal dari klaim PT. Persebaya atas tanah yang telah mereka kuasai sejak 1967, sedangkan Pemerintah Kota Surabaya menerbitkan Sertifikat Hak Pakai dan IMB yang tidak sah serta menghancurkan bangunan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasilnya menunjukkan bahwa tindakan Pemerintah Kota Surabaya melanggar hukum, dan PT. Persebaya berhak atas ganti rugi. Putusan hakim menegaskan hak Persebaya berdasarkan penguasaan berkelanjutan dan prinsip hukum agraria serta perdata yang berlaku. Saran meliputi perbaikan sistem administrasi tanah dan peningkatan pengawasan hukum untuk mencegah sengketa serupa di masa depan.

Kata Kunci : Keabsahan Kepemilikan Bangunan; Sengketa Tanah; Hak Milik

Article History

Received: Agustus 2024

Reviewed: Agustus 2024

Published: Agustus 2024

Plagiarism Checker No
234

Prefix DOI : Prefix DOI :
10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed
under a [Creative
Commons Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang vital bagi masyarakat, sehingga pengaturannya oleh negara menjadi penting guna menghindari kepemilikan yang tumpang tindih. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kepemilikan tanah dibagi berdasarkan hak-haknya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya.

Sengketa antara PT. Persebaya Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya atas kepemilikan Wisma Karanggayam, sebuah bangunan bersejarah di Surabaya, mencerminkan kompleksitas pengaturan kepemilikan tanah. Sejak 2010, kedua pihak berseteru memperebutkan hak atas bangunan ini, yang akhirnya berujung pada gugatan di Pengadilan Negeri pada Maret 2020. Pengadilan memenangkan PT. Persebaya Indonesia, yang mengklaim telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut sejak 1967.

Sengketa ini bermula ketika PT. Persebaya Indonesia, yang sebelumnya bernama Persatuan Sepak Bola Surabaya, menggugat Pemerintah Kota Surabaya dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terkait penerbitan Sertifikat Hak Pakai oleh pemerintah kota atas tanah yang dikuasai oleh PT. Persebaya Indonesia. Dalam gugatan ini, PT. Persebaya Indonesia juga mempermasalahkan pembongkaran bangunan oleh pemerintah kota pada 2019. Kasus ini menjadi penting untuk dianalisis guna memahami implikasi hukum dari sengketa tanah dan bangunan serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

Berdasarkan hal tersebut peneliti mengerucutkan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu implikasi yuridis sengketa tanah dan bangunan akibat perbuatan melanggar hukum terhadap para pihak yang bersengketa dan pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara sengketa tanah dan bangunan akibat perbuatan melanggar hukum.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang berfokus pada analisis sistematis terhadap aturan-aturan hukum yang berlaku. Tipe penelitian yang digunakan adalah doctrinal research, yang bertujuan untuk memberikan penjelasan mendalam mengenai aturan-aturan hukum dalam kategori hukum tertentu. Proses ini melibatkan pengumpulan peraturan perundang-undangan terkait dengan isu hukum yang dibahas, serta analisis hubungan antara aturan-aturan tersebut untuk mencapai pemahaman yang sistematis.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah regulasi yang berlaku, sedangkan studi kasus digunakan untuk mendapatkan informasi lebih lanjut dari berbagai aspek hukum terkait isu yang dibahas.¹ Penelitian ini juga memanfaatkan dua sumber bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder yang meliputi pandangan ahli hukum, literatur hukum, dan sumber-sumber lain yang relevan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Implikasi Yuridis Sengketa Tanah dan Bangunan Akibat Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Para Pihak yang Bersengketa

Dalam sengketa tanah dan bangunan yang melibatkan PT. Persebaya Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya, terdapat implikasi yuridis yang signifikan terhadap para pihak yang bersengketa. Sengketa ini berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah negara yang telah dikuasai oleh PT. Persebaya Indonesia sejak tahun 1967, dan digunakan untuk fasilitas olahraga serta bangunan terkait. Berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara dan tidak memiliki hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemerintah. Dalam hal ini, PT.

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h.83.

Persebaya Indonesia telah menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya tanpa ada pelanggaran hukum yang teridentifikasi, sehingga mereka memiliki hak untuk terus menguasai dan menggunakan tanah tersebut.

Namun, Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Tergugat, mengklaim hak atas tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut atas nama mereka, termasuk mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai dan Izin Mendirikan Bangunan. Selain itu, Pemerintah Kota Surabaya juga menghancurkan beberapa bangunan yang dibangun oleh PT. Persebaya Indonesia dengan biaya swadaya masyarakat, yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi PT. Persebaya Indonesia. Kerugian materiil tersebut meliputi kerusakan pada bangunan dan fasilitas olahraga, sementara kerugian immateriil melibatkan jatuhnya harga diri serta tercemarnya nama baik dan kehormatan PT. Persebaya Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, tindakan Pemerintah Kota Surabaya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yang mewajibkan pihak yang menyebabkan kerugian untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. PT. Persebaya Indonesia, sebagai penggugat, berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang mereka alami, baik secara materiil maupun immateriil. Selain itu, tindakan Pemerintah Kota Surabaya yang mendaftarkan tanah tersebut atas nama mereka tanpa dasar hukum yang kuat menunjukkan adanya kesalahan atau kelalaian dalam tindakan administratif yang mereka lakukan.

Secara yuridis, akibat dari perbuatan melanggar hukum ini, PT. Persebaya Indonesia dapat menuntut pemulihan hak atas tanah tersebut, pembatalan sertifikat hak pakai yang dikeluarkan secara tidak sah, serta kompensasi finansial atas kerusakan yang mereka alami. Tergugat, dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya, wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan mereka. Jika tidak diselesaikan secara damai, sengketa ini dapat berlanjut di pengadilan, di mana putusan akan didasarkan pada bukti-bukti yang ada serta penerapan hukum yang berlaku, dengan kemungkinan konsekuensi hukum yang lebih berat bagi pihak yang terbukti bersalah.

b. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus Perkara Sengketa Tanah dan Bangunan Akibat Perbuatan Melanggar Hukum.

Perkara ini berkaitan dengan sengketa tanah dan bangunan antara Penggugat, Persebaya Surabaya, dan Tergugat, Pemerintah Kota Surabaya, mengenai keabsahan Sertifikat Hak Pakai dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Majelis Hakim dihadapkan pada dua pertanyaan utama: apakah Sertifikat Hak Pakai dan IMB yang diterbitkan untuk Tergugat sah, dan apakah Penggugat berhak atas tanah tersebut serta ganti rugi yang sesuai.

Penguasaan Tanah dan Hak Milik

Penguasaan berkelanjutan oleh Persebaya sejak tahun 1960-an menjadi salah satu faktor penting dalam pertimbangan hakim. Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 22, penguasaan tanah secara fisik selama lebih dari 20 tahun dengan itikad baik dapat diakui sebagai dasar hak atas tanah. Dalam kasus ini, Persebaya telah menguasai tanah tersebut tanpa gangguan, menunjukkan itikad baik dan konsistensi dalam pemanfaatan tanah tersebut untuk kepentingan umum, yakni pengembangan olahraga.

Pasal 16 ayat (1) UUPA juga mengharuskan bahwa penggunaan tanah harus dilakukan untuk kepentingan umum dan dengan itikad baik. Penggunaan tanah oleh Persebaya untuk pengembangan olahraga di Surabaya memenuhi prinsip-prinsip ini. Fakta bahwa Persebaya telah menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan publik mendukung klaim bahwa penguasaan ini sah dan harus diakui sebagai hak atas tanah.

Sertifikat Hak Pakai dan IMB

Majelis Hakim juga mempertimbangkan Sertifikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari seluas 49.400 m² atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Sertifikat ini mencakup dua lokasi: Stadion Tambaksari milik Pemerintah Kota dan lapangan sepak bola yang dikuasai oleh Persebaya. Namun, Sertifikat Hak Pakai ini diterbitkan setelah Persebaya menguasai tanah tersebut, yang menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah

harus mencerminkan penguasaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, sertifikat yang diterbitkan tanpa memperhitungkan penguasaan oleh Persebaya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

IMB yang diterbitkan pada tahun 1998 juga menjadi subjek pertimbangan. Penggugat menyatakan bahwa bangunan yang ada di lokasi tersebut sudah berdiri sebelum IMB diterbitkan, sehingga IMB ini hanya bersifat administratif dan tidak relevan untuk membuktikan hak atas tanah.

Analisis Bukti-Bukti

Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lokasi dan menemukan bahwa gedung tersebut memang dikuasai oleh Persebaya, terbukti dengan adanya prasasti dan atribut lain yang menunjukkan keberadaan mereka. Sertifikat Hak Pakai yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya mencakup tanah yang berbeda, sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti kuat untuk menyingkirkan penguasaan oleh Persebaya.

Selain itu, bukti lain yang diajukan oleh Tergugat, seperti peta aset dan surat Eigendom Verponding, tidak cukup kuat karena tidak didukung oleh data yang valid atau saksi. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan penguasaan sebelumnya, sehingga klaim Tergugat harus ditolak.

Prinsip Hukum yang Mendukung Putusan

Penguasaan tanah secara terus-menerus oleh Persebaya dan penggunaan tanah tersebut untuk kepentingan umum menjadi dasar kuat bagi putusan hakim. Prinsip ini juga sejalan dengan yurisprudensi internasional, seperti dalam kasus Pulau Sipadan dan Ligitan, yang mengakui penguasaan terus-menerus sebagai dasar hak.

Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendukung bahwa hak atas barang yang dikuasai secara terbuka dan terus-menerus dapat diakui sebagai hak milik, jika tidak ada klaim sah dari pihak lain. Dalam kasus ini, penguasaan oleh Persebaya dilakukan secara terbuka dan telah terdaftar dalam catatan publik, tanpa ada klaim yang sah dari pihak lain. Oleh karena itu, putusan hakim mengakui hak Persebaya atas tanah tersebut adalah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Majelis Hakim memutuskan bahwa penguasaan tanah oleh Persebaya adalah sah dan Sertifikat Hak Pakai No. 5 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sebagai hasilnya, gugatan Penggugat sebagian besar dikabulkan. Penggugat diakui berhak atas tanah yang disengketakan, dan IMB yang diterbitkan dianggap tidak sah. Namun, beberapa petitum, seperti klaim ganti rugi yang tidak didukung oleh bukti rinci, ditolak oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas pertimbangan hakim dalam putusan ini menunjukkan bahwa penguasaan berkelanjutan oleh Persebaya, yang dilakukan dengan itikad baik dan untuk kepentingan umum, menjadi faktor kunci dalam pengakuan hak atas tanah. Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan tanpa memperhitungkan penguasaan ini dianggap tidak sah. Keputusan ini sejalan dengan prinsip-prinsip hukum agraria dan perdata yang berlaku, serta mendukung keadilan dalam pengakuan hak atas tanah yang telah dikuasai secara terus-menerus.

4. PENUTUP

a. Kesimpulan

Sengketa tanah dan bangunan akibat perbuatan melanggar hukum menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku dalam penguasaan dan penggunaan tanah negara. Tindakan ilegal oleh Pemerintah Kota Surabaya dan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya, seperti pengajuan hak atas tanah yang tidak sah dan penerbitan IMB yang melanggar hukum, menyebabkan kerugian signifikan bagi PT. Persebaya. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, mereka wajib mengganti kerugian yang dialami oleh PT. Persebaya.

Dalam memutus sengketa, Majelis Hakim mengakui penguasaan berkelanjutan oleh Persebaya sejak tahun 1960-an sebagai dasar hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 22 UUPA dan Pasal 570 KUHPerdata. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum oleh Persebaya memperkuat klaim mereka, sementara Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Tergugat

dinyatakan tidak sah karena tidak mencerminkan penguasaan nyata. Keputusan hakim yang mendukung Persebaya didasarkan pada prinsip hukum yang berlaku, bukti yang kuat, dan asas keadilan.

b. Saran

Pemerintah dan instansi terkait perlu meningkatkan pengawasan serta penegakan hukum terkait penguasaan dan penggunaan tanah negara. Proses administrasi dan penerbitan hak atas tanah harus dilakukan dengan transparansi dan sesuai peraturan yang berlaku. Selain itu, perlu diterapkan sanksi tegas serta mekanisme ganti rugi yang adil bagi pihak yang dirugikan. Edukasi terkait hak dan kewajiban penguasaan tanah perlu diperkuat untuk mengurangi sengketa, dan peraturan perundang-undangan harus ditinjau secara berkala untuk mengatasi celah hukum.

Pihak-pihak yang terlibat dalam penguasaan dan pendaftaran tanah harus memastikan bahwa sertifikat dan izin yang diterbitkan mencerminkan penguasaan dan penggunaan yang sah. Penguasaan tanah harus dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik, serta didukung oleh dokumentasi yang kuat. Pemerintah dan lembaga pendaftaran tanah juga harus secara berkala mengevaluasi dan memperbaiki sistem pendaftaran untuk mencegah sengketa hukum di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya;
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah;
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.