

**JAWABAN TERGUGAT I**  
**Perkara : 1059 /Pdt. G/ 2020 / PN**

antara

**SALEH ALHASNI ..... Sebagai PENGGUGAT**

**Melawan**

**WALIKOTA SURABAYA ..... Sebagai TERGUGAT I**

**PT. PELABUHAN INDONESIA III (Persero) ..... Sebagai TERGUGAT II**

**GUBERNUR JAWA TIMUR ..... Sebagai TURUT TERGUGAT I**

**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA ..... Sebagai TURUT TERGUGAT II**

Surabaya, 24 Februari 2021

Kepada

Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri  
Surabaya yang memeriksa, mengadili  
Perkara Nomor 1059/Pdt.G/2020/PN.Sby.

di –

SURABAYA

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami Kuasa Hukum Tergugat I berdasarkan :

- a. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/148/436.1.2/2021 tanggal 8 Januari 2021 ;
- b. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/150/436.1.2/2021 tanggal 8 Januari 2021 ; serta
- c. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/152/436.1.2/2021 tanggal 8 Januari 2021 ;

baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, mengajukan Jawaban atas pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara No. 1059/Pdt.G/2020/PN.Sby. yang diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 November 2020, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dalam dalil jawaban ini.



## 2. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, mengingat dalam uraian surat gugatannya Penggugat pada titel gugatan : Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) Kepemilikan Selanjutnya dalam petitum angka 1 samapi angka 3 Pokok Perkara surat gugatan Penggugat menyatakan :

*Petitum Angka 1*

*"Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) pasal 44 dan penjelasan pasal 44 dan 45 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok agraria;"*

*Petitum Angka 2*

*"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menarik uang sewa tanah dan retribusi adalah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);"*

*Petitum Angka 3*

*"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menarik uang sewa tanah dan retribusi adalah perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatige Daad)".*

Bahwa penarikan uang sewa dan retribusi oleh Tergugat I adalah Keputusan Tata Usaha Negara, karena memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut UU PTUN) dan/atau merupakan tindakan pemerintahan atau KTUN sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 8 jo Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

*Pasal 1 angka 9*

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum."*

Bahwa selain itu setidaknya tindakan (Tergugat I) tersebut merupakan tindakan faktual yang termasuk merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu : Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.



Bahwa dari uraian tersebut nampak bahwa sengketa tersebut adalah berkaitan dengan sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang mana tindakan tersebut merupakan tindakan pemerintahan/penyelenggara negara.

- b. bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 11 menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum :

Posita Angka 11

*"Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam upaya untuk menguasai tanah di Jalan IKAN DORANG NO. 3 SURABAYA terindikasi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dengan cara melanggar undang – undang dan melanggar hak subjektif Penggugat sebagaimana rumusan dalam pasal 1365 KUHPerdara,"*

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, menyatakan :

Pasal 1 angka 4:

*"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalam nya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".*

Pasal 2 ayat (1), menyatakan :

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".*

Pasal 11, menyatakan :

*"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".*

Pasal 15, menyatakan :

*"Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan".*

Bahwa dalam posita gugatan angka 11, Penggugat memohon majelis hakim untuk menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yang dapat merugikan kepentingan bagi Penggugat.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka jelas gugatan Para Penggugat ini masuk dalam kriteria ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan



Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

Berdasarkan hal tersebut di atas maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili dan memutus perkara gugatan ini, untuk itu mohon agar gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan ditolak.

### 3. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (*LEGAL STANDING*)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat (tidak mempunyai legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena **Penggugat bukan pemilik atas obyek sengketa**. Bahwa dalam dalih gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan alas hak atau bukti kepemilikan atas obyek sengketa.

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

#### Pasal 32

(1) Sertipikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- a. bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalihkan pada angka 1 menyatakan :

*" Bahwa Penggugat telah menduduki serta menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan IKAN DORANG NO. 3 SURABAYA sejak tanggal 12 Djuni 1970 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya."*

Lebih lanjut Penggugat pada dalih angka 4 dan angka 5 menyatakan :

#### *angka 4*

*" Bahwa dari pemilik bernama Soebagio Donosepoetro, dan Wijnand Alfons van Joost kemudian di jual kepada ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR sebagaimana Akta Perjanjian Djual –Beli Kantor Notarais Anwar Mahajudin Surabaya Nomor 53 Pada tanggal 12 Djuni 1970 dengan uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)."*

#### *angka 5*

*" Bahwa kemudian pemilik ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR membayar lunas perjanjian Akta Djual-Beli Kantor Notaris Anwar Mahajudin Surabaya Nomor 53 pada tanggal 12 Djuni 1970 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) di hadapan Kantor Notaris Anwar Muhajudin Surabaya dengan Akta perjanjian No. 39 pada tanggal 14 Oktober 1970."*



Pada posita angka 7, Penggugat juga mendalihkan :

*Posita Angka 7*

*" Berdasarkan riwayat tanah tersebut di atas poin 1 sampai dengan poin 6 menjelaskan bahwa tanah dan bangunan di Jl. IKAN DORANG NO. 3 SURABAYA berstatus tanah dan bangunan hak eigendom kepunyaan orang asing sebagaimana dalam ketentuan – ketentuan Konversi Undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria maka seharusnya Penggugat yang memiliki pengajuan hak atas tanah kepada Turut Tergugat II bukan Tergugat I dan Tergugat II."*

Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat tersebut di atas karena dalil tersebut bertentangan dengan dalil Penggugat pada posita angka 8 yang menyatakan :

*Posita Angka 8*

*"Bahwa Penggugat pada tahun 1970 tidak berani mendaftarkan kepada Turut Tergugat II karena sudah diintimidasi Tergugat II dengan perjanjian-perjanjian sewa tanah dari tahun 1953 sampai dengan tahun 1987 yang dilakukan oleh Tergugat II dengan ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR;"*

Yang artinya Penggugat adalah selaku penyewa bukan pemilik, terbukti dengan mengadakan perjanjian sewa tanah sejak tahun 1953 sampai dengan 1987 dengan Tergugat II

Disamping itu, Penggugat tidak menyebutkan apa dasar kepemilikan Penggugat atas tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya dan hanya mendasarkan pada jual beli. Apabila dasarnya adalah Akta Perdijandjian Djual-Beli Kantor Notaris Anwar Muhajudin Surabaya Nomor 53 pada tanggal 12 Djuni 1970 dan Akta Pelunasan No. 39 tanggal 14 Oktober 1970 maka perlu dibuktikan terkait jual beli apa ? tanahkah dan/atau bangunankah ? apabila tanah alas haknya berupa apa dan nomor berapa ?, sehingga patut dipertanyakan dasar kepemilikan Penggugat yang selanjutnya menjadi dasar untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

Berkaitan dengan hal tersebut Tergugat meminta Penggugat untuk membuktikan di persidangan terkait :

1. Akta Perjanjian Djual Beli Nomor 53 tanggal 12 djuni 1970 yang di buat dihadapan Anwar Muhajudin Notaris di Surabaya;
2. Akta Pelunasan No. 39 tanggal 14 Oktober 1970 yang di buat dihadapan Anwar Muhajudin Notaris di Surabaya.

- b. bahwa mencermati dalil posita gugatan Penggugat pada angka 9 yang pada pokoknya menyatakan :

*Posita Angka 9*

*Bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil sejak Tergugat I dan Tergugat II menarik uang sewa kepada Penggugat mulai dari tahun 1970 sampai dengan tahun 1996, apabila ditotal kerugian materiil uang sewa yang ditarik Tergugat II sebesar Rp. 12.425.384,- .....dst. Sedangkan yang ditarik oleh Tergugat I sebesar Rp. 27.387.960,- ...dst*

Bahwa dari uraian dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas juga menunjukkan sebagai pengakuan bahwa Penggugat sejak tahun 1953 sampai dengan tahun 1987 dan hingga saat ini terkait dengan tanah sengketa Penggugat melakukan perjanjian sewa tanah pada kesempatan pertama dengan pihak Tergugat II dan selanjutnya Tergugat I memberikan izin



pemakaian tanah. Sehingga dengan demikian dalam hal ini Penggugat tersebut hanya sebagai penyewa atau pemakai tanah saja dan bukan pemilik atas tanah obyek sengketa.

Bahwa berdasarkan data Tergugat I terhadap lahan di Jalan Ikan Dorang no 3 Surabaya telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah :

- a. surat Keputusan Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 072 / 402.5.12 / 93, tanggal 8 April 1993, dengan Tanah yang terletak di jalan. Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>.
- b. surat Keputusan Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 3505 / 402.5.12 / 96, tanggal 3 Juni 1996, dengan Tanah yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>.
- c. surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 3296P / 402.4.22 / 2002, tanggal 28 Agustus 2002, dengan Tanah yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>.
- d. surat Ijin Pemakain Tanah Nomor : 188.45 / 2529P / 436.6.18 / 2012, tanggal 23 Juli 2012, dengan Tanah yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>;
- e. surat Izin Pemakain Tanah Nomor : 188.45 / 1334B / 436.7.11 / 2017, tanggal 18 September 2017, dengan Tanah yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>;
- f. surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 3069P / 436.7.11 / 2019, tanggal 29 Juli 2019, dengan Tanah yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>.

Bahwa ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah disebutkan Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Bahwa dalam pengajuan IPT, Pemohon termasuk para Penggugat mengajukan permohonan dan membuat pernyataan yang mengakui obyek tanah yang dimohonkan adalah tanah aset Tergugat II Intervensi

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti Penggugat bukanlah pemilik hak atas tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya namun hanya memanfaatkan tanah aset Tergugat I berdasarkan Izin Pemakaian Tanah

Bahwa tanah yang didalilkan dikuasai oleh Penggugat di Jalan Ikan Dorang No 3 Surabaya merupakan bagian dari Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 3 / Kelurahan Perak Barat yang tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya dalam Simbada (Sistem Informasi dan Manajemen Barang Milik Daerah).



Berdasarkan fakta hukum diatas, terbukti Penggugat bukanlah pemilik atas obyek tanah sengketa sehingga secara hukum **Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum (legal standing)** dan oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat.

4. PERKARA MASIH DITANGANI OLEH PENGADILAN LAIN/PENGADILAN NEGERI (*Exceptie van Connexiteit*)

Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah terkait dengan sengketa kepemilikan atas tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya

Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, saat ini Penggugat juga sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No: 200 / G / 2020 / PTUN. JKT dengan objek sengketa berupa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 55/HPUBPN/97 tentang Pemberian Hak ( pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Surabaya, tanggal: 1 April 1997 dan saat ini masih diuji dalam proses peradilan tata usaha negara dan belum ada putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa untuk mencegah putusan yang saling tumpang tindih atau adanya disparitas putusan antara lingkungan peradilan yang satu dengan lingkungan peradilan yang lain, maka kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara agar segera menjatuhkan putusan sela yang setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima.

5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*obscur libel*)

- a. bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur perbuatan melawan hukum bukan hanya kerugian sebagaimana dalih Penggugat akan tetapi perbuatan melawan hukum tersebut memiliki unsur-unsur yang penting sebagai berikut, yaitu :

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan hukum sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian;
5. Ada kesalahan.

(*Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdara, Buku III tentang Perikatan*)



Bahwa Penggugat tidak dapat menyebutkan satupun unsur yang terpenuhi dalam Pasal tersebut sehingga dengan mudahnya mendalihkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- b. bahwa mencermati uraian posita surat gugatan Penggugat pada angka 1 yang pada pokoknya menyatakan : "Bahwa Penggugat telah menduduki serta menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ikan Dorang no. 3 Surabaya sejak tanggal 12 Juni 1970 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya;"

Pada angka 4 disebutkan : "Bahwa dari pemilik bernama Soebaggio Donoseputro, dan Wijnand Alfons van Joost kemudian di jual kepada ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR sebagaimana Akta Perjanjian jual Beli kantor Notaris Anwar Mahajudin Surabaya .....dst"

Bahwa dari uraian tersebut diatas nampak bahwa uraian surat gugatan Penggugat adalah tidak lengkap, tidak jelas dalam hal ini tidak diuraikan kaitan Penggugat/ Saleh Alhasni dengan ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR. Bahwa dalam praktek hukum acara perdata gugatan harus diuraikan secara jelas, lengkap dan sempurna tentang asal-usul harta, silsilah/kewarisan/keluarga, serta hubungan antara Penggugat tersebut dengan ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR tersebut.

- c. bahwa Penggugat dalam dalih Posita gugatan pada angka 8 mendalihkan :

*" Bahwa Penggugat pada tahun 1970 tidak berani mendaftarkan kepada Turut Tergugat II karena sudah diintimidasi Tergugat II dengan perjanjian – perjanjian sewa tanah dari tahun 1953 sampai dengan 1987 yang dilakukan oleh Tergugat II dengan ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR."*

Bahwa dari uraian tersebut diatas nampak tidak jelas, janggal yaitu dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Penggugat pada tahun 1970 hendak mendaftarkan tanah kepada Turut Tergugat II/MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Sebab mencermati uraian gugatan Penggugat pada bagian identitas Penggugat yang tertulis Penggugat lahir pada tanggal 10 Oktober 1964 maka pada tahun 1970 berarti Penggugat baru berumur 6 tahun. Apa mungkin umur 6 tahun melakukan perbuatan hukum mendaftarkan hak atas tanah ?. Bahwa ketidak cermatan tersebut disebabkan uraian surat gugatan Penggugat yang tidak menguraikan kronologi peristiwa, asal usul hubungan Penggugat dengan ALHASNI ABDULLAH BIN UMAR secara sistimatis sehingga menyebabkan uraian surat gugatan uraian surat gugatan Penggugat adalah tidak lengkap, tidak jelas dan kabur.

Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat II mengintimidasi Penggugat, apa dasar Penggugat mendalihkan diintimidasi dan apa buktinya jika Penggugat merasa terintimidasi.

- d. bahwa Penggugat dalam dalih Posita gugatan pada angka 7 mendalihkan :

*Posita Angka 7*

*" Berdasarkan riwayat tanah tersebut di atas poin 1 sampai dengan poin 6 menjelaskan bahwa tanah dan bangunan di Jl. IKAN DORANG NO. 3 SURABAYA berstatus tanah dan bangunan hak eigendom kepunyaan orang asing sebagaimana dalam ketentuan – ketentuan Konversi Undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria maka*



*seharusnya Penggugat yang memiliki pengajuan hak atas tanah kepada Turut Tergugat II bukan Tergugat I dan Tergugat II."*

Bahwa Tergugat I menolak dalih Penggugat tersebut diatas karena tidak menyebutkan apa dasar kepemilikan Penggugat atas tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya dan hanya mendasarkan pada jual beli. Apabila dasarnya adalah Akta Perdijandjian Djual-Beli Kantor Notaris Anwar Muhajudin Surabaya Nomor 53 pada tanggal 12 Djuni 1970 dan Akta Pelunasan No. 39 tanggal 14 Oktober 1970 maka perlu dibuktikan terkait jual beli apa ? tanahkah dan/atau bangunankah ? apabila tanah alas haknya berupa apa dan nomor berapa ?, sehingga patut dipertanyakan dasar kepemilikan Penggugat yang selanjutnya menjadi dasar untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

Bahwa menurut praktek hukum acara perdata letak obyek harus disebutkan secara lengkap, jelas dan tegas misalnya terletak di jalan apa, nomor berapa, RT/RW, Kelurahan/Desa, Kecamatan Kota/Kabupaten (vide pasal 101 Rv, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1391 K/Sip/1973 tanggal 26-4-1979) . Selain itu harus di sebutkan batas-batas tanah, bangunan, termasuk luasnya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17-4-1979), serta surat bukti dan nama pemegang hak (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 480 K/Sip/1975 2 Juli 1975).

Bahwa oleh karenanya sangat beralasan gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **6. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa Tergugat I menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium).

Bahwa mencermati dalil surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya dari dulu sudah berdiri Perseroan Dagang comanditair Pabrik Es dan kamar dingin bernama TIRTAMAJA sebagaimana akta perseroan dagang Commanditair Kantor Notaris Th. R.W Vermeulen Surabaya No. 76 tanggal 27 April 1953.

Bahwa untuk menjadi jelas dan terang asal usul tanah tersebut karena dalam surat gugatan menyebutkan Perseroan Dagang comanditair Pabrik Es dan kamar dingin bernama TIRTAMAJA maka menurut hukum seharusnya Perseroan Dagang comanditair Pabrik Es dan kamar dingin bernama TIRTAMAJA harus diikutkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo.

Oleh karena gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan pihak Perseroan Dagang comanditair Pabrik Es dan kamar dingin bernama TIRTAMAJA maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya untuk menyatakan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)



## DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak semua dalih Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat I dalam jawaban ini.
3. Bahwa untuk mempersingkat jawaban tanpa mengurangi substansi, Tergugat I tidak akan menjawab satu persatu dalih Penggugat, namun hanya terhadap dalih Penggugat yang relevan dengan perkara *a quo*.
4. Bahwa obyek tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa yang dialihkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya adalah tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang tercatat dalam Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah (Simbada) / daftar Inventaris Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register ..... dan telah terbit **Sertipikat Hak Pengelolaan No. 4 / Kelurahan Perak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Surabaya.**
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 7 yang menyatakan :

### *Posita Angka 7*

*" Berdasarkan riwayat tanah tersebut di atas poin 1 sampai dengan poin 6 menjelaskan bahwa tanah dan bangunan di Jl. IKAN DORANG NO. 3 SURABAYA berstatus tanah dan bangunan hak eigendom kepunyaan orang asing sebagaimana dalam ketentuan – ketentuan Konversi Undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria maka seharusnya Penggugat yang memiliki pengajuan hak atas tanah kepada Turutr Tergugat II bukan Tergugat I dan Tergugat II."*

Bahwa Tergugat I menolak dalih Penggugat yang dalam gugatannya yang menyatakan kepentingan dalam perkara *a quo* karena merasa memiliki pengajuan hak atas tanah kepada Turut Tergugat II bukan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah :

- a. bahwa, tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya adalah bagian dari tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang diperoleh berdasarkan Perjanjian Penyerahan Pengelolaan Tanah seluas kurang lebih 98 Hektar, di Kelurahan Perak Timur, Kecamatan Pabean Cantikan, dan Kelurahan Perak Barat, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Nomor : 12/JS.185/SP/87 dan Nomor : 591.1/1278/ 411.12/1987 tanggal 30 Juni 1987;
- b. bahwa, obyek tanah yang diserahkan sebagaimana huruf a merupakan wilayah Pelabuhan di Surabaya yang kemudian berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Pelabuhan, Nomor 191 Tahun 1969 dan Nomor SK.83/0/1969 tanggal 27 Desember 1969, pada wilayah pelabuhan tersebut diberikan Hak Pengelolaan kepada Departemen Perhubungan, dan Menteri Perhubungan dapat menunjuk pejabat-pejabat lain untuk menjalankan wewenang yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini atas namanya;



- c. bahwa, kemudian berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan dibuat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan Nomor 93 Tahun 1981 dan Nomor KM.110/AL.106/phb'81 tentang Batas-batas Lingkungan Kerja Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya;
  - d. selanjutnya sebagai pelaksanaan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan pada huruf c, dibuat dan disepakati Perjanjian Penyerahan Pengelolaan Tanah seluas kurang lebih 98 Hektar di Kelurahan Perak Timur, Kecamatan Pabean Cantikan dan Kelurahan Perak Barat, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Nomor 12/JS.185/SP/87 dan Nomor 591.I/1278/411.12/1987 tanggal 30 Juni 1987;
  - e. bahwa, sejak penandatanganan Perjanjian Penyerahan Pengelolaan Tanah pada huruf d, maka tanah seluas 98 ha yang dulu dikelola PT Pelabuhan Indonesia III termasuk tanah di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya beralih menjadi aset Tergugat I. Lebih lanjut Sebagai bentuk pengamanan aset, maka Tergugat I mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat II dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 3 / Kelurahan Perak Barat atas nama Tergugat I I;
6. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Penggugat angka 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I yang telah melakukan pelanggaran Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bahwa dalil tersebut tidak benar sebab berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah disebutkan Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan **bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut terbukti bahwa Penggugat keliru memaknai Izin Pemakaian Tanah sebagai Hak atas Tanah namun hanya pemakaian kekayaan aset Tergugat I sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi. Dengan demikian adalah sangat beralasan dan berdasar surat Tergugat I yang pada intinya menyuruh Penggugat untuk membayar retribusi dan partisipasi pembangunan tersebut.

Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang seolah-olah melakukan tipu daya mengikat penggugat dengan sebuah surat keputusan. Dalam hal ini justru Penggugat dengan sukarela telah mengajukan permohonan sebagai Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya.

Bahwa Penggugat hanyalah Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Ikan Dorang No. 3 Surabaya adalah tanah aset Tergugat I dan sejak serah terima dari PT Pelabuhan Indonesia III telah diterbitkan izin pemakaian tanah :

- a. Surat Keputusan Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 072 / 402.5.12 / 93, tanggal 8 April 1993, dengan Tanah yang terletak di jalan. Ikan Dorang No. 3, Surabaya, dengan luas tanah 4890,58 m<sup>2</sup>.



- c. bahwa terhadap perkara perdata tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara telah mengadili dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 99/Pdt.G/2008/PN.SBY tanggal 15 Desember 2008 yang amar putusannya adalah:

**MENGADILI**

Dalam provisi

- Menyatakan tuntutan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah bangunan – bangunan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa yang terletak di wilayah Rukun Warga I, II, IV dan XII Kelurahan Perak Barat, kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Penggugat secara bersama – sama untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, diperhitungkan sebesar Rp. 211.000,- )dua ratus sebelas ribu rupiah).

- d. pada tingkat banding perkara Nomor No. No. 99/Pdt.G/2008/PN.SBY jo. 664/PDT/2010/PT.SBY jo. 1089 K/Pdt/2012 diputus pada tanggal 25 Januari 2011, dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Pembanding tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No : 99/Pdt.G/2008/PN.SBY, tanggal 15 desember 2008 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

- e. pada tingkat kasasi perkara Nomor No. No. 99/Pdt.G/2008/PN.SBY jo. 664/PDT/2010/PT.SBY jo. 1089 K/Pdt/2012 diputus pada tanggal 14 Februari 2014, dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menolak permohonan kasasi dan Para Pemohon Kasasi 1. MOCH MASRUKH, 2. SOETANTORO, BA, 3. SOEJONO, 4. SISWO HARTANTO, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



- f. bahwa perlu Majelis Hakim ketahui dalam pertimbangan Majelis Hakim pada putusan tingkat pertama Nomor 99/Pdt. G/2008/PN.Sby tanggal 15 Desember 2008 halaman 110 alenia kedua dan ketiga yang pada intinya, terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara c.q Menteri Dalam negeri, dan dalam hal ini dapat didelegasikan kepada Tergugat I selaku wakil Menteri Dalam negeri di daerah, dan berdasarkan peraturan perundang – undangan Tergugat I sebagai pemegang hak pengelolaan karenanya dapat mengatur penggunaan tanah yang dikelola Tergugat I termasuk penerbitan izin menepati dan memeungut retribusi untuk kepentingan daerah sebagai bagian dari Negara.
- g. bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan pada tingkat banding dan kasasi serta mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Bahwa, Tergugat I menolak petitum Penggugat angka 5, 7 yang pada pokoknya menyatakan : “Menghukum Tergugat I mengganti kerugian materiil. Dan petitum angka 9 yang menyatakan : Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat II membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 18.393.509.610,- .”

Bahwa petitum tersebut tidak cermat dan tidak lengkap. Sebab apabila mencermati uraian surat gugatan penggugat ternyata dalam bagian posita tidak diuraikan adanya uraian untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 18.393.509.610,- maka petitum yang demikian ini tidak dapat dikabulkan. Hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18-9-1975. Yang menyatakan : “ penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila sipenuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut.”

4. Bahwa, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan, yang pada bagian amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
3. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*)
4. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat I Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.


atau

apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Demikian jawaban Tergugat I disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan harapan memperoleh putusan yang seadil-adilnya.

Terima kasih.

Hormat Kuasa Tergugat I ,



**DIAJENG KUSUMANINGRUM, S.H., M.H.**



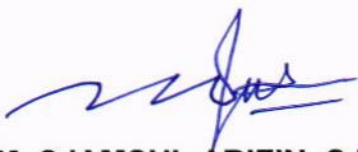
**BAYU AKBAR SULAIMAN, S.H.,M.H.**



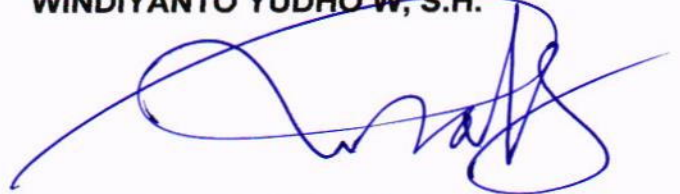
**SETIJO BOESONO, S.H., M.H.**



**WINDIYANTO YUDHO W, S.H.**



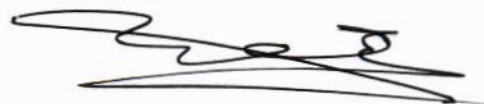
**M. SJAMSUL ARIFIN, S.H.**



**AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H.**



**MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H.**



**M. RAZ RIXZA FIRDAUS A., S.H.**