

**DUPLIK TERGUGAT
PERKARA NOMOR 1182/PDT.G/2020/PN.SBY**

antara

PANG PRAWIRO MARTO SASTRO selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

melawan

PEMERINTAH KOTA SURABAYA selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Surabaya, 3 Maret 2021

Kepada

Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri
Surabaya yang memeriksa dan
mengadili Perkara Nomor :
1182/Pdt.G/2020/PN.Sby.

di –

SURABAYA

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami Kuasa Hukum Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, mengajukan Duplik atas Replik Penggugat dalam perkara No. 1182/Pdt.G/ 2020/PN.Sby. dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Replik Penggugat kecuali yang diakui Tergugat secara tegas dan tertulis dalam Duplik ini.

2. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo berdasarkan uraian sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 2 angka 3.1 yang intinya menyatakan pencatatan aset yang dilakukan Tergugat meliputi pula obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya yang ternyata bukan tanah eigendom atas nama Gementee Soerabaja, tetapi tanah atas nama Mr. Yap Sin Fong terdaftar dalam Eigendom Verponding No. 18064, 18065, dan 18067.

Bahwa dalih Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta karena tanah yang berada di Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan bagian dari Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304

sis (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta menjadi milik Tergugat, kemudian dicatatkan sebagai aset Tergugat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230 sesuai ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jls. ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah denan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 1 Tahun 2020.

- b. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 3 angka 3.2 yang intinya menyatakan Tergugat tidak konsisten dalam memahami tindakannya melakukan pencatatan aset ke dalam Daftar Inventaris Tergugat dikaitkan dengan Putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby serta menyatakan permasalahan gugatan perkara *in casu* merupakan kewenangan dari Pengadilan Umum sesuai prinsip analogi.

Bahwa prinsip analogi yang dikenal pada ilmu hukum diterapkan dalam hal peraturan perundang-undangan terlalu sempit ruang lingkupnya, prinsi analogi tersebut digunakan melalui suatu peraturan khusus dalam undang-undang dijadikan umum yang tidak tertulis dalam undang-undang, kemudian digali asas yang terdapat di dalamnya dan disimpulkan dari ketentuan yang umum itu peristiwa khusus, lalu peraturan umum yang tidak tertulis dalam undang-undang itu diterapkan terhadap peristiwa tertentu yang tidak diatur dalam undang-undang tersebut, tetapi mirip atau serupa dengan peristiwa yang diatur dalam undang-undang, namun tetap mendasarkan pada azas yang melandasinya (*ratio legis*) untuk mengisi kekosongan hukum. Oleh karena itu penerapan prinsip analogi dalam perkara ini dengan Putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby sebagaimana Penggugat dalilkan adalah tidak tepat.

Bahwa perkara tata usaha negara No. 38/G/2017/PTUN.Sby adalah perkara yang berbeda dengan perkara a quo dengan subyek dan obyek tanah yang dipermasalahkan berbeda pula dengan subyek dan obyek perkara a quo. Penggugat tidak dapat mencampuradukkan begitu saja kedua perkara yang jauh berbeda. Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan permasalahan gugatan perkara *in casu* merupakan kewenangan dari Pengadilan Umum dengan membandingkan pada Putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby adalah tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa sengketa a quo bukan sengketa kepemilikan sebagaimana didalilkan Penggugat karena dalam petitumnya Penggugat menuntut diantaranya sebagai berikut :

petitum angka 6

"Menyatakan tidak sah Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat, Register No. 2349230 sebatas mengenai persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya seluas 124 m2 yang ditempati Penggugat."

petitum angka 7

"Menghukum Tergugat untuk mencoret dan mengeluarkan persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya seluas 124 m2 dari Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat, Register No. 2349230."

Bahwa uraian Tergugat pada halaman 3 jawaban Tergugat terhadap gugatan Penggugat tersebut mengarah pada tuntutan Penggugat dalam petitum angka 6 dan angka 7 yang intinya meminta menyatakan tidak sah daftar inventaris barang milik Tergugat dan meminta menghukum Tergugat untuk mencoret serta mengeluarkan tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 dari daftar inventaris, dengan dasar informasi Penggugat dari surat Tergugat No. 598/800/436.7.11/2017 tanggal 08 Februari 2017 setelah Penggugat menanyakan kepada Tergugat melalui suratnya tertanggal 20 Deseember 2016. Sebagai salah satu hal yang membedakan dalam penanganan perkara tata usaha negara No. 38/G/2017/PTUN.Sby, hal tersebut juga semakin menguatkan keputusan atau perbuatan faktual yang Tergugat lakukan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang maknanya diperluas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Perbuatan Tergugat sebagai suatu perbuatan faktual juga Penggugat kuatkan melalui uraian dalam dupliknya halaman 4 angka 3.3 yang menyatakan tindakan mencatat/memasukkan sebagai aset merupakan tindakan faktual untuk mencatat/inventarisir. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, konsep Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang lazimnya berupa penetapan tertulis semata, diperluas juga mencakup perbuatan faktual.

Bahwa pada bagian konsideran menimbang huruf b 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*), menyatakan dengan tegas perbuatan melawan hukum oleh badan/pejabat pemerintahan merupakan tindakan pemerintahan. Dalam konsideran menimbang huruf c dan d Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut, menyatakan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 mengatur kewenangan mengadili perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang belum diatur. Artinya meskipun terdapat hukum acara tata usaha negara dan hukum acara perdata, masih terdapat kekosongan hukum

atas belum diaturnya kewenangan mengadili perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 mengisi kekosongan hukum tersebut dengan menentukan kewenangan mengadili perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara beserta kekhususan proses hukum acaranya.

Bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 membedakan sengketa tindakan pemerintahan dan sengketa perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, sengketa tindakan pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan. Sedangkan makna sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diatur tersendiri dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, yaitu sengketa yang didalamnya 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.

Bahwa petitum Penggugat angka 6 dan angka 7 beserta uraian Penggugat mengenai kerugian yang didalilkannya pada posita halaman 11 huruf d, sesuai dengan konsep tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan ganti rugi dalam definisi sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut. Selain itu, Penggugat juga meminta menyatakan sah penguasaan tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 oleh Panitia P3MB pada petitum Penggugat angka 3. Sah atau tidaknya penguasaan oleh Panitia P3MB maupun keputusan-keputusan yang mengikutinya berkaitan dengan P3MB merupakan bentuk penetapan tertulis yang mencakup juga tindakan faktual Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini semakin menguatkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili perkara ini.

Bahwa justru Penggugat yang terbukti tidak konsisten pada gugatan maupun repliknya dalam menyampaikan beberapa hal diantaranya sebagaimana berikut :

- Penggugat tidak konsisten menyampaikan data yang didalilkannya sebagaimana dalam gugatannya halaman 4 menyatakan Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tanggal 12 Mei tahun 1959**, sementara dalam repliknya halaman 2, Penggugat menyatakan Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tanggal 12 Mei tahun 1989**. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat menimbulkan kerancuan satu sama lain, Gambar Situasi yang mana yang dimaksud oleh Penggugat, tanggal 12 Mei 1959 atau tanggal 12 Mei tahun 1989?
- Penggugat tidak konsisten menyampaikan data yang didalilkannya khususnya mengenai status objek sengketa yang didalilkannya seperti berikut:

- dalam gugatannya halaman 3 dan halaman 5, Penggugat menyatakan objek sengketa dalam Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tercatat sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 seb., dan No. 18067 seb. (seb = sebagian);**
- dalam repliknya halaman 2, Penggugat menyatakan **objek sengketa sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**
- dalam repliknya halaman 3 dan halaman 4, Penggugat menyatakan **objek sengketa terdaftar dalam Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**
- dalam repliknya halaman 8, Penggugat menyatakan **objek sengketa merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat menimbulkan kerancuan satu sama lain, apakah obyek sengketa adalah bagian dari Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 sebagian, dan No. 18067 sebagian? bagian dari Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067 secara keseluruhan Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067?

- Penggugat dalam repliknya halaman 6 huruf c, mengakui Penggugat bukan hanya mengklaim persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya terhadap tindakan pencatatan tergugat, akan tetapi juga terhadap tanah Jl. Wonokromo No. 15 (sebelah objek gugatan), yang dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas persil tanah Jl. Raya Wonokromo No. 15 tersebut.

- c. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 4 angka 3.3 yang intinya menyatakan tindakan pencatatan aset yang dilakukan Tergugat bukan merupakan keputusan tata usaha negara karena hanya merupakan tindakan faktual untuk mencatat/inventarisir.

Bahwa justru tindakan faktual tersebut yang merupakan keputusan tata usaha negara sebagai perluasan dari penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- d. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat pada halaman 4 angka 3.4 yang intinya menyatakan jika Penggugat mengajukan gugatan terkait permasalahan a quo ke pengadilan tata usaha negara, maka melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, hal tersebut merupakan urusan Penggugat yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara a quo. Bahwa telah umum diketahui dalam pelaksanaan hukum acara di pengadilan termasuk dalam hal mengajukan gugatan, semua pihak harus mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

- e. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat pada halaman 4 angka 3.5 yang intinya menyatakan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 bukanlah mengatur hukum material terhadap kualifikasi perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Peraturan Mahkamah Agung tersebut tidak serta merta mengesampingkan Pasal 1365 KUHPerdara, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 telah jelas menyatakan :

Pasal 2 ayat (1) :

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

Pasal 11 :

"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".

Bahwa dengan demikian telah jelas terhadap pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum apapun selama dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), maka pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah pengadilan tata usaha negara, bukan pengadilan negeri.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil Tergugat mengenai kompetensi absolut dan oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat.

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

Bahwa menurut praktek hukum acara perdata surat gugatan harus jelas mengenai subyek, obyek, maupun posita dan petitum. Gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima. (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 1975 No. 616 K/Sip/1973). Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

a. Subyek gugatan kabur dan tidak jelas

Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 5 angka 4 huruf a yang intinya menyatakan maksud dari halaman 1 dan 2 posita gugatan sudah sangat jelas yaitu Pang Prawiro Marto Sastro sebagai Penggugat dan Pemerintah Kota Surabaya sebagai Tergugat.

Bahwa hal tersebut baru Penggugat cantumkan dalam Repliknya, yang seharusnya apabila ada perbaikan gugatan termasuk dalam hal penulisan subyek gugatan maka Penggugat mencantumkannya melalui *renvoi* gugatan di tahap awal persidangan bukan dalam Replik ketika proses jawab-jawab telah berjalan.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

b. Petitum dan obyek gugatan kabur dan tidak jelas

Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat pada halaman 6 angka 4 huruf b yang intinya menyatakan tanah obyek sengketa berdiri di atas tanah Eigendom No. 18064, No. 18065, dan No. 18067, dan bukan di atas satu eigendom saja, tidak disebutkan secara jelas oleh Penggugat mengenai letaknya berada diantara tiga atau kesemua Eigendom tersebut. Penggugat tidak konsisten menyampaikan data yang didalilkannya khususnya mengenai status objek sengketa yang didalilkannya seperti berikut :

- dalam gugatannya halaman 3 dan halaman 5, Penggugat menyatakan objek sengketa dalam Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tercatat sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 seb., dan No. 18067 seb. (seb = sebagian);**
- dalam repliknya halaman 2, Penggugat menyatakan **objek sengketa sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**
- dalam repliknya halaman 3 dan halaman 4, Penggugat menyatakan **objek sengketa terdaftar dalam Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**
- dalam repliknya halaman 8, Penggugat menyatakan **objek sengketa merupakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067;**

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat menimbulkan kerancuan satu sama lain, apakah obyek sengketa adalah bagian dari Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 sebagian, dan No. 18067 sebagian? bagian dari Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067 secara keseluruhan Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065, dan No. 18067?

Selain itu, Penggugat juga tidak konsisten menyampaikan data yang didalilkannya sebagaimana dalam gugatannya halaman 4 menyatakan Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tanggal 12 Mei tahun 1959**, sementara dalam repliknya halaman 2, Penggugat menyatakan Gambar Situasi No. 116/1989-1990 **tanggal 12 Mei tahun 1989**. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat menimbulkan kerancuan satu sama lain, Gambar Situasi yang mana yang dimaksud oleh Penggugat, tanggal 12 Mei 1959 atau tanggal 12 Mei tahun 1989?

c. Posita dan obyek gugatan kabur dan tidak jelas

Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 6 angka 4 huruf c yang intinya menyatakan terbukti obyek gugatan sudah sangat jelas yaitu tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya saja.

Bahwa dalil Penggugat tersebut justru bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan :

Posita angka 14 :

"Bahwa perbuatan Tergugat memasukkan persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya (termasuk Jl. Raya Wonokromo No. 15) menjadi aset Tergugat sebagai Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register No. 2349230 dan merupakan sebagian dari tanah seluas 458.181 m² padahal tidak disertai bukti pembelian atau yang diperoleh dari beban APBD Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum terbukti bertentangan dengan Pasal 111 Undang-Undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara... dst."

Posita angka 16 :

"Bahwa tindakan Tergugat dalam memasukkan persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 (termasuk No. 15) Surabaya sehingga menjadi bagian dari aset Tergugat dan terdaftar dalam Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register No. 2349230 terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa karena telah merampas hak-hak Penggugat selaku penghuni sah atas persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya. Tindakan Tergugat berakibat pada Penggugat terhambat dalam proses permohonan pembelian tanah-bangunan obyek P3MB/UU No. 3 Prp 1960 sehingga menimbulkan kerugian yang akan diajukan gugatan dalam perkara tersendiri."

Bahwa Penggugat mengakui Penggugat bukan hanya mengklaim persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya, akan tetapi juga terhadap tanah Jl. Raya Wonokromo No. 15 (sebelah objek gugatan), artinya Penggugat memahami pernyataannya dengan memasukkan Jl. Raya Wonokromo No. 15 (sebelah objek gugatan) tanpa kejelasan persil/tanahnya.

Bahwa dengan demikian obyek sengketa, posita, dan petitum gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak jelas dalam menyatakan mana yang merupakan obyek sengketa atau obyek yang dipermasalahkan/dituntut kepemilikannya oleh Penggugat dalam perkara a quo, apakah persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya saja ataukah persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 dan persil Jl. Raya Wonokromo No. 15 Surabaya?

Bahwa Duplik Penggugat justru membuktikan bahwa uraian surat gugatan Penggugat memang tidak jelas dan kabur terkait dengan persil yang dipermasalahkan.

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

4. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN HUKUM / HAK GUGAT (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum/hak gugat (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan a quo berdasarkan uraian sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 6 sampai halaman 7 angka 5.1, angka 5.2, angka 5.3 yang intinya menyatakan kedudukan Penggugat adalah meneruskan penghunian Pang Sie Wing sebagai pemegang Surat Uzin KUPS No. 2143 tanggal 30 Juni 1950. Bahwa Pang Sie Wing hanya sebagai pemegang izin untuk menghuni dan bukan pemilik bangunan rumah dan tanah di persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 tersebut. Sedangkan kedudukan Penggugat sebagai ahli waris Pang Sie Wing sebagaimana dalil Penggugat, tidak dapat mewarisi bangunan rumah di persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 karena rumah tersebut bukan milik Pang Sie Wing melainkan milik Yap Sin Fong sebagaimana dalil Penggugat sendiri. Penggugat juga tidak dapat serta merta mewarisi Surat Izin KUPS No. 21430 tanggal 30 Juni 1950 karena surat izin tersebut diterbitkan hanya untuk Pang Sie Wing dan tidak dapat diwariskan.

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang intinya menyatakan memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan pembelian atas objek yang Penggugat tempati tersebut sebagai objek P3MB. Sesuai rezim aturan hukum yang mengatur mengenai surat izin KUPS, dalam jangka waktu penguasaan/ penghunian atas bangunan rumah di Jl. Raya Wonokromo No. 17 oleh PANG SIE WING didasarkan sejak terbitnya Surat Izin KUPS No. 21430 tanggal 30 Juni 1950 sampai dengan PANG SIE WING meninggal dunia tahun 2008 (sebagaimana uraian gugatan Penggugat halaman 2), keberadaan orang tua Penggugat bernama PANG SIE WING tidak dapat dikatakan sebagai penghuni sah rumah di atas tanah Jl. Raya Wonokromo 17 Surabaya, dengan prinsip beserta alasan yang melandasi sebagai berikut :

- a. Berdasarkan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 yaitu sebagai berikut :
 - ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958, menyatakan pemakaian sesuatu perumahan hanya sah, apabila untuk itu lebih dulu diberikan sehelai surat ijin oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Setempat menurut bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri;
 - ketentuan Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958, yang berhak atas surat ijin tidak boleh memindahkan haknya berdasarkan surat ijin itu kepada orang lain;

Pada prinsipnya pemakaian perumahan yang sah atas surat ijin tidak dapat dipindah haknya berdasarkan surat ijin itu kepada orang lain. Prinsip ini kemudian dianut juga dalam ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 yang menyatakan hanya dengan izin pemilik dan selama waktu sewa penyewa dapat menyewakan sebagian dari perumahan kepada pihak ketiga serta dengan persetujuan

penyewa pihak yang menyewakan diperkenankan membangun perumahan baru diatas pekarangan perumahan yang disewakan, akan tetapi jika yang menyewakan itu bukan pemilik pekarangan, maka diperlukan pula izin pemilik pekarangan tersebut;

- b. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan jo. ketentuan Pasal 164 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, semua perumahan yang pemakaiannya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Pokok-pokok Perumahan menggunakan Surat Ijin Perumahan dari Kantor Urusan Perumahan Setempat untuk sementara waktu dikuasai oleh Kepala Daerah, terkecuali perumahan Pemerintah/umum yang dipergunakan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Burgerlijke woning Regeling (Stbl. 1934 No. 147 jo Stbl.1949 No. 338) dan perumahan yang telah dikuasai oleh Negara atau Pemerintah Daerah;
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (4) dan ayat (6) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis, kemudian sewa menyewa dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tersebut. Terdapat aturan hukum yang mengatur berakhirnya hubungan sewa mankala dalam hubungan sewa menyewa tersebut sekalipun tanpa batas waktu, harus berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 berlaku;
- d. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, barangsiapa dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemiliknya menguasai benda-benda tetap sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, didalam waktu 2 bulan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini wajib menyerahkan penguasaan tersebut kepada Panitia setempat dan melaporkan segala sesuatu mengenai benda yang dikuasainya itu serta hubungannya dengan pemiliknya, dan mereka yang tidak memenuhi kewajiban tersebut dianggap tidak mempunyai hubungan yang sah dengan benda yang bersangkutan sejak mulai berlakunya aturan ini. Sebagaimana dalil subjektif Penggugat dalam repliknya halaman 7 angka 5.2 dan halaman 9 sampai halaman 10 angka 4 huruf b dikaitkan juga dengan halaman 11 huruf c, Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur pada tanggal 30 Agustus 1989 dan diusulkan ke Panitia P3MB Pusat tahun 1991, maka pengajuan permohonan yang lebih dari 2 (dua) bulan membuat PANG SIE WING tidak mempunyai hubungan yang sah dengan tanah/bangunan yang dihuninya. Begitu juga dengan dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 2, dalam repliknya halaman 6 angka 5.1 dan dalam repliknya halaman 8 angka 2, yang menyatakan

Penggugat sekedar melanjutkan penguasaan/penghunian atas tanah bangunan di Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya. Dalil tersebut tidak berdasar karena hubungan hukum antara orang tua Penggugat bernama PANG SIE WING maupun Penggugat sendiri dengan tanah bangunan di Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan hubungan yang tidak sah.

Bahwa terkait IMB yang dimaksud Penggugat, tanah negara yang dimaksud dalam IMB tersebut adalah tanah negara dengan penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta dan kemudian Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230.

- b. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat pada halaman 7 angka 5.2 yang intinya menyatakan tanah obyek sengketa adalah obyek P3MB dan Penggugat pernah mengajukan permohonan pembelannya ke Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur pada tahun 1989 yang kemudian diusulkan ke Panitia P3MB pusat pada tahun 1991, maka justru patut dipertanyakan mengapa sampai saat ini permohonan Penggugat tersebut tidak berlanjut atau dikabulkan? Hal itu justru menimbulkan dugaan bahwa terdapat kesalahan data, keterangan, ataupun prosedur dalam proses yang diajukan Penggugat tersebut.
- c. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 7 angka 5.3 yang intinya menyatakan kepentingan Penggugat untuk melanjutkan permohonan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 30 Tahun 2020 menjadi terhalang akibat klaim sewenang-wenang dan tanpa dasar oleh Tergugat.

Bahwa pengaturan norma berkaitan dengan hak prioritas sebagai subjek P3MB baik dalam Peraturan Pemerintah No. 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang No. 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda maupun dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda, memang disusun secara terbatas dan selektif.

Bahwa ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang No. 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda, mengatur sebagai berikut:

Pasal 1

- (1) *Didalam memberi izin untuk membeli rumah/tanah milik warganegara Belanda, yang dikuasai oleh Pemerintah berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Prp. tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 19), Menteri Agraria memakai sebagai pedoman, selain apa yang ditentukan dalam pasal 4 Undang-undang itu, juga ketentuan tentang urutan pengutamaan tersebut pada ayat (2) pasal ini dan pasal 2.*
- (2) *Izin untuk membeli rumah/tanah yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, sepanjang tidak diperlukan sendiri oleh Pemerintah untuk suatu keperluan khusus, diberikan dengan memakai urutan pengutamaan sebagai berikut:*
 - a. *kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang belum mempunyai rumah/tanah;*
 - b. *kepada pegawai negeri penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, asalkan dengan pembelian yang baru itu ia tidak akan mempunyai lebih dari 2 rumah/bidang tanah;*
 - c. *pada pegawai negeri bukan penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/ tanah;*
 - d. *kepada bukan pegawai negeri, tetapi yang menjadi penghuni rumah pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah.*
- (3) *Dalam pengertian "pegawai negeri" tersebut pada ayat (2) pasal ini termasuk juga pejabatpejabat militer dan petugas negara lainnya serta mereka Yang sudah berhenti sebagai pegawai dengan hak pensiun.*
- (4) *Dalam pengertian "rumah/tanah yang dipunyai" yang dimaksudkan pada ayat (2) pasal ini termasuk baik yang tercatat atas namanya sendiri, suami/isteri maupun anak yang masih menjadi tanggungannya.*

Bahwa ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda, mengatur sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) *Subjek Calon Pembeli Objek P3MB/Prk.5 diberikan dengan memakai urutan pengutamaan sebagai berikut :*
 - a. *aparatur sipil negara penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang belum mempunyai rumah/tanah;*
 - b. *aparatur sipil negara penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, asalkan dengan pembelian yang baru tidak melebihi dari 2 rumah/bidang tanah;*
 - c. *aparatur sipil negara bukan penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah;*
 - d. *aparatur sipil negara, tetapi yang menjadi penghuni rumah pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah.*
- (2) *Urutan pengutamaan Subjek Calon Pembeli Objek P3MB/Prk.5 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan, dan Objek P3MB/Prk.5 diberikan kepada pihak lain dengan ketentuan :*

- a. Pemerintah tidak menggunakan Objek P3MB/Prk.5; dan
- b. merupakan pihak yang menguasai terakhir Objek P3MB/Prk.5 dengan itikad baik.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda, termasuk permohonan hak tanah P3MB yang telah diterima di Kementerian dan masih dalam proses disampaikan kepada Kantor Wilayah dan diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini. Oleh karena itu, dalail Penggugat yang menyatakan terhalang atau terhambat dengan adanya klaim dari Tergugat merupakan hal yang tidak berdasar karena keputusan mengenai penetapan hak prioritas Subjek P3MB tersebut bergantung pula pada kepentingan Pemerintah dalam penggunaan objek P3MB untuk kepentingannya.

Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat adalah semata-mata mengamankan aset sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah RI No. 27 Tahun 2014 tentang Barang Milik Negara/Daerah karena aset Tergugat bersumber dari perolehan yang sah yaitu Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 dan kemudian Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tampak bahwa Penggugat terbukti tidak memiliki kepentingan hukum/hak gugat (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan a quo dan oleh karenanya mohon agar majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

5. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat pada halaman 7 angka 6 yang intinya menyatakan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur tidak ada kaitannya dengan perbuatan melawan hukum Tergugat oleh karenanya tidak ada alasan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur untuk diajukan sebagai tergugat dalam perkara a quo. Padahal sebagaimana uraian dalam repliknya halaman 10 huruf c, Penggugat menyatakan untuk menentukan suatu objek tanah-bangunan itu termasuk objek P3MB adalah kewenangan Panitia P3MB setempat, sehingga sudah sepatutnya juga dilibatkan. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian Penggugat dalam menyampaikan dalilnya.

Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur sebagai pihak dalam perkara a quo, bukan karena ada kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat, melainkan demi terang dan jelasnya perkara a quo berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat sendiri yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah obyek P3MB.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2020, kewenangan untuk menetapkan obyek P3MB dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, yang dalam perkara a quo yaitu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur.

Bahwa selain itu dalam praktek hukum acara perdata teknik untuk menentukan Tergugat dengan berpedoman pada antara lain : karena namanya tertera dalam petitum gugatan, yang nantinya akan dinyatakan dalam putusan. Bahwa mencermati dalil posita dan petitum gugatan Penggugat yang telah melibatkan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur, akan tetapi apabila Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur tidak sebagai pihak perkara maka P3MB tidak dapat dinyatakan dalam amar putusan, atau dihukum atau tidak dapat terikat (*tunduk dan patuh*) dalam putusan, hal ini juga mengingat azas *audi et alteram partem* yaitu memberikan kesempatan pada pihak-pihak terkait (Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur) agar dapat menyampaikan pendirian/pendapatnya antara lain mengenai apakah benar bahwa tanah Jl Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan tanah di bawah penguasaan atau obyek P3MB Provinsi Jawa Timur, maka hal tersebut harus terjawab oleh pihak yang berkompeten (Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur).

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur selaku Ketua Panitia P3MB dalam perkara a quo menjadikan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang sudah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam Duplik pada Pokok Perkara ini. Lebih lanjut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 8 angka 2 yang intinya menyatakan : "*Penggugat bukan dalam kapasitas mewaris bangunan rumah obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya yang semula ditempati oleh almarhum Pang Sie Wing/orangtua Penggugat, demikian pula tidak mewarisi Surat Izin KUPS No. 21430 tanggal 30 Juni 1950, akan tetapi Penggugat sekedar melanjutkan penghunian almarhum Pang Sie Wing atas tanah bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya*", dalil tersebut justru sesuai dan secara tidak langsung mengakui kebenaran dalil-dalil Tergugat yang menunjukkan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum/hak gugat (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan a quo. Dengan demikian Penggugat hanya melanjutkan penghunian almarhum Pang Sie Wing terhadap tanah obyek sengketa tanpa dasar hukum yang sah.

3. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 8 angka 3, Tergugat sampaikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalam IMB tersebut jelas tercantum status tanah adalah tanah negara yang mana tanah negara yang dimaksud dalam IMB tersebut adalah tanah negara dengan penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta yang kemudian Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230.
 - b. Bahwa terkait dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 8 angka 3 huruf b, c, dan d, Tergugat tetap berpegang pada dalil bahwa tanah obyek sengketa a quo adalah aset Tergugat yang didapatkan melalui perolehan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 4, Tergugat sampaikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa terkait dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 4 huruf a mengenai kewarganegaraan Mr. YAP SIN FONG, baik dalam pedoman-pedoman Menteri Agraria sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, maupun dalam aturan terbaru pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda beserta lampirannya, mengatur terhadap status tanah dan riwayat tanah minimal memuat keterangan yang tertuang dalam Surat Kepala Kantor Imigrasi mengenai bekas pemegang hak Eigendom Verponding, bukan sebagaimana yang Penggugat sebutkan tersebut.
 - b. Bahwa terkait dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 4 huruf b, Penggugat tidak dapat secara sepihak menyatakan tanah obyek sengketa sebagai obyek P3MB karena berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2020, kewenangan untuk menetapkan obyek P3MB dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, yang dalam perkara a quo yaitu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur. Namun, Penggugat justru tidak mengikutsertakan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur sebagai pihak dalam perkara a quo.

- c. Bahwa terkait dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 4 huruf c, Tergugat tetap berpegang pada dalil bahwa tanah obyek sengketa a quo adalah aset Tergugat yang didapatkan melalui perolehan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan menyatakan tanah obyek sengketa sebagai obyek P3MB patut ditolak.

5. Bahwa demikian pula menanggapi dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 5, tanah obyek sengketa adalah aset Tergugat yang bersumber dari perolehan yang sah yaitu Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 dan kemudian Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230.
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 9 angka 6 yang intinya menyampaikan fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat.

Harus ada perbuatan

Bahwa perbuatan Tergugat yang memasukkan tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai aset Tergugat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah telah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan karena tanah obyek sengketa sejak awal memang dalam penguasaan Tergugat berdasarkan Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 dan kemudian Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230. Justru apabila Tergugat tidak memasukkan persil dimaksud dalam aset Tergugat, maka dapat dianggap lalai sehingga merugikan keuangan daerah.

Perbuatan itu harus melawan hukum

Bahwa tindakan yang dianggap perbuatan melawan hukum oleh Penggugat karena merugikan Penggugat adalah tidak benar adanya. Bahwa sebagaimana telah didalihkan oleh Tergugat di atas, bahwa tindakan tersebut sebenarnya adalah pencatatan internal Tergugat yang berisikan daftar aset milik/dikuasai Tergugat. Obyek sengketa dibuat dalam rangka tertib administrasi dan pengamanan aset negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 296 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah jo. Pasal 112 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang mengatur bahwa Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

- a. pengamanan fisik;
- b. pengamanan administrasi; dan
- c. pengamanan hukum

Faktanya, Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena secara sengaja telah melakukan perbuatan melawan hukum menempati persil tersebut tanpa adanya Surat Izin KUPS ataupun dasar hukum yang sah lainnya. Berdasarkan hal tersebut, unsur perbuatan melawan hukum oleh Tergugat tidak terpenuhi, justru Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa sebagai obyek P3MB yang sehingga Tergugat melanggar hak subyektif atau hak prioritas Penggugat, justru Penggugat tidak termasuk prioritas/pengutamakan untuk membeli obyek tersebut karena Penggugat tidak menguasai obyek tersebut dengan itikad baik. Penggugat bukan ahli waris atas bangunan rumah di Jl. Raya Wonokromo No. 17 dan bukan pula pemegang izin KUPS untuk menghuni rumah tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan tanah obyek sengketa maupun bangunan rumah di di Jl. Raya Wonokromo No. 17.

Ada Kerugian

Bahwa sebagaimana Tergugat memasukkan obyek sengketa pada daftar Inventaris Barang milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor 2349230 yang meliputi tanah di Kelurahan Jagir Wonokromo dengan luas 458.181 m² sebagai aset merupakan hanyalah sebagai tindakan penertiban administrasi.

Bahwa tindakan Tergugat memasukkan obyek sengketa pada daftar Inventaris Barang milik Pemerintah Kota Surabaya tidak merugikan siapapun karena dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan terhadap tanah yang sejak awal memang merupakan aset Tergugat. Justru Penggugatlah yang sampai saat ini menghuni bangunan tanah di persil Jl. Raya Wonokromo Nomor 17 Surabaya tanpa memiliki alas hak, sehingga dalam hal ini Tergugatlah yang telah dirugikan oleh tindakan Penggugat. Selain itu, Penggugat juga tidak mendalilkan adanya proses permohonan ke BPN yang dilakukan Penggugat terkait dalilnya yang menyatakan tanah dan bangunan di persil Jl. Raya Wonokromo Nomor 17 sebagai obyek P3MB. Berdasarkan hal tersebut di atas, unsur kerugian yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian tidak terpenuhi.

Ada hubungan hukum sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian

Bahwa oleh karena terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum dan tidak ada kerugian dari tindakan yang dilakukan Tergugat dalam memasukkan obyek sengketa pada daftar Inventaris Barang milik Pemerintah Kota Surabaya sebagaimana Tergugat uraikan di atas, maka tidak terbukti adanya hubungan hukum sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.

Dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum oleh Tergugat tidak terpenuhi. Justru tindakan Penggugat yang menghuni/menempati tanah dan bangunan tanpa alas hak yang sah atau tanpa izin pemilik tanah dan bangunan adalah perbuatan melawan hukum.

Ada Kesalahan

Bahwa tindakan Tergugat yang telah memasukkan persil di Jl. Raya Wonokromo Nomor 17 Surabaya pada Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 296 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah jo. Pasal 112 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dengan tujuan sebagai pengamanan barang milik daerah yang dilakukan secara administratif. Dengan demikian tidak ada kesalahan dalam tindakan Tergugat karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

7. Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 12 angka 7 yang intinya menyatakan Tergugat melanggar hak subyektif Penggugat yaitu hak prioritas Penggugat dalam mengajukan permohonan pembelian tanah obyek sengketa sebagai obyek P3MB.

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak cermat dan tidak benar. Sebab, sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa tanah di Jalan Raya Wonokromo No. 17 Surabaya tersebut adalah tanah negara dengan penguasaan oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu Eigendom Gemeente de Soerabaja No. 1304 sisa (eigendom pemerintahan Kota Surabaya pada zaman Belanda) yang kemudian menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta, disebutkan *"Segala milik baik berupa barang tetap maupun berupa tidak tetap dan perusahaan-perusahaan Kota-kota Besar tersebut dalam Pasal 1 sebelum dibentuknya menurut undang-undang ini menjadi milik Kota-kota Besar tersebut dalam pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah di bawahnya"*.

Artinya, tanah/aset tersebut diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah jo. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan selanjutnya Tergugat mencatatkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor : 2349230.

Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 4

Subjek Calon Pembeli Objek P3MB/Prk.5 diberikan dengan memakai urutan pengutamaan sebagai berikut :

- a. aparatur sipil negara penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan yang belum mempunyai rumah/tanah;*
- b. aparatur sipil negara penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, asalkan dengan pembelian yang baru tidak melebihi dari 2 rumah/bidang tanah;*

c. *aparatur sipil negara bukan penghuni rumah/pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah;*

d. *aparatur sipil negara, tetapi yang menjadi penghuni rumah pemakai tanah yang bersangkutan, yang belum mempunyai rumah/tanah.*

(2) *Urutan pengutamaan Subjek Calon Pembeli Objek P3MB/Prk.5 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan, dan Objek P3MB/Prk.5 diberikan kepada pihak lain dengan ketentuan :*

a. *Pemerintah tidak menggunakan Objek P3MB/Prk.5; dan*

b. *merupakan pihak yang menguasai terakhir Objek P3MB/Prk.5 dengan itikad baik.*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, apabila Penggugat mendalilkan tanah dan bangunan di persil Jl. Raya Wonokromo 17 sebagai obyek P3MB, maka Penggugat tidak termasuk prioritas/pengutamaan untuk membeli obyek tersebut karena Penggugat tidak menguasai obyek tersebut dengan itikad baik. Penggugat bukan ahli waris atas bangunan rumah di Jl. Raya Wonokromo No. 17 dan bukan pula pemegang izin KUPS untuk menghuni rumah tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan tanah obyek sengketa maupun bangunan rumah di di Jl. Raya Wonokromo No. 17.

8. Bahwa menanggapi dalil Replik Penggugat dalam pokok perkara pada halaman 12 angka 9 dan memperhatikan petitum angka 4 yang menyatakan: "*Menyatakan menurut hukum, persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya bukan merupakan aset dari Pemerintah Kota Surabaya/Tergugat*", jelas petitum tersebut adalah petitum yang bersifat negatif tidak dibantah sama sekali oleh Penggugat. Bahwa menurut praktek hukum acara perdata sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 November 1975 Nomor 1380 K/Sip/1973, petitum gugatan tidak boleh bersifat negatif. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak.
9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti tanah obyek sengketa a quo adalah bagian dari aset Tergugat sebagaimana tercatat dalam Daftar Inventaris Barang milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor 2349230 yang diperoleh berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan justru nampak dalil-dalil gugatan Penggugat sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim untuk memutus :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatan a quo;
5. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
6. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

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

atau

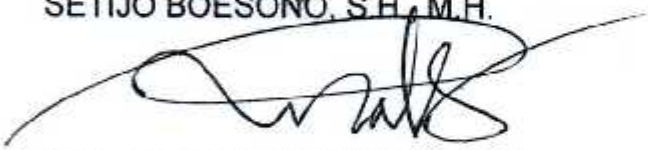
apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kepada Majelis Hakim memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Demikian Duplik Tergugat disampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini dengan harapan memperoleh putusan yang seadil-adilnya. Atas perhatian Majelis Hakim Yang Mulia kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,
Kuasa Hukum Tergugat,



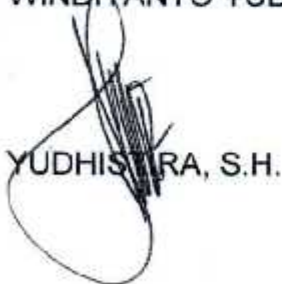
SETIJO BOESONO, S.H., M.H.



AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H.



WINDIYANTO YUDHO W., S.H.




YUDHISTIRA, S.H.



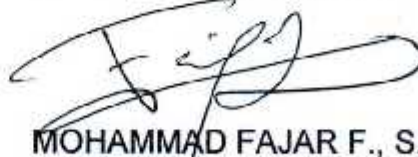
IGNATIUS HOTLAN H., S.H.



M. SJAMSUL ARIFIN, S.H.



DINA ANGGRAENI, S.H.



MOHAMMAD FAJAR F., S.H.