

**TANGGAPAN/REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT  
PERKARA NOMOR 1182/PDT.G/2020/PN.SBY**

Antara:  
**PANG PRAWIRO MARTO SASTRO** ..... Sebagai PENGGUGAT  
Melawan  
**PEMERINTAH KOTA SURABAYA** ..... Sebagai TERGUGAT

---

Surabaya, 24 Februari 2021

Kepada:  
Yth. Majelis Hakim  
Perkara No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby  
di  
**SURABAYA**

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, kami kuasa hukum PENGGUGAT, berkaitan jawaban TERGUGAT tanggal 17 Februari 2021 Perkara No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby, perkenankan dengan hormat PENGGUGAT menyampaikan Tanggapan/Replik dengan menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa PENGGUGAT dengan tegas menolak seluruh jawaban TERGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas mengakui, tanah seluas 124 m<sup>2</sup> berlokasi di Jl. Raya Wonokromo Nomor 17 Surabaya merupakan bagian dari tanah aset TERGUGAT dan telah tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor: 2349230.  
Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka permasalahan hukum yang diangkat dalam gugatan perkara in casu adalah:
  - a. Dasar apa TERGUGAT membuat Daftar Inventaris Aset Register Nomor: 2349230 dengan memasukkan obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya terutama berkaitan dengan asal-usul perolehan haknya;

b. Jika aset TERGUGAT berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 16 Tahun 1950 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2020 (Jawaban Pokok Perkara halaman 10 poin no. 7) maka permasalahan hukum yang terjadi adalah berkaitan status hak atas tanah Eigendom, apakah benar di dalam Surat Ukur (meet brief) nya Eigendom atas nama Gemeente Surabaya meliputi pula tanah obyek sengketa terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya, **maka sesuai asas hukum (asas actori incumbit probatio)**, siapa mendalilkan atas hak maka wajib membuktikan haknya pasal 1865 KUHPdata/163HIR, dipersilahkan TERGUGAT membuktikan Hak Eigendommenya disertai luas, letak dan batas-batas tanah sesuai surat ukur dari Eigendom tersebut;

c. Kewajiban TERGUGAT untuk mengajukan bukti adanya Eigendom Verponding tercatat atas nama "Gemeente Soerabaja" disertai kejelasan luas, letak dan batas-batas tanah Eigendommenya merupakan **konsekuensi yuridis yang menjadi beban TERGUGAT** sebagai bukti lawan (contra bewijs) atas bukti yang dimiliki PENGGUGAT. Keterangan otentik dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya menjelaskan bahwa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya berdiri di atas tanah milik negara bekas sebagian Eigendom Verponding Nomor 18064, 18065, 18067 tertulis atas nama YAP SIN FONG, yang dibuktikan pula dalam Gambar Situasi No. 116/1989-1990 tanggal 12 Mei 1989 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 19 Mei 1989 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

### 3. Tentang KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil TERGUGAT yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, 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 Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad)**.

Penolakan PENGGUGAT didasarkan alasan-alasan a sebagai berikut:

#### 3.1 Bahwa dalam rangkaian Jawaban TERGUGAT (halaman 9 poin 6 dan halaman 10 poin 7) menyatakan:

**"Berdasarkan aturan tersebut di atas, maka tindakan yang dilakukan TERGUGAT dengan mencatatkan aset termasuk tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah adalah bentuk pengamanan administrasi terhadap obyek yang telah**



menjadi barang milik TERGUGAT, sehingga tindakan TERGUGAT bukanlah tindakan sewenang-wenang”.

Aturan yang disebut TERGUGAT antara lain adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1950, khususnya Pasal 5 ayat (1) yang menyatakan:

**“Segala milik baik berupa barang tetap maupun berupa tidak tetap dari 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.” (halaman 10 poin 7)**

Bahwa dengan demikian, maka pencatatan aset yang dilakukan TERGUGAT adalah terhadap aset yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang No. 16 Tahun 1950 tersebut untuk dimasukkan menjadi aset TERGUGAT sebagai Inventaris Barang Milik Daerah. Ternyata pencatatan aset yang dilakukan TERGUGAT meliputi pula obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya yang ternyata **BUKAN** tanah Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja, akan tetapi tanah atas nama Mr. YAP SIN FONG terdaftar dalam Eigendom Verponding No. 18064, 18065 dan 18067;

3.2 Bahwa TERGUGAT berpendapat, tindakan pencatatan aset merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana dikemukakan pada halaman 3 jawaban gugatan dengan mengemukakan:

**Bahwa setidaknya tindakan TERGUGAT tersebut merupakan tindakan factual yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang maknanya diperluas dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.**

Ternyata terbukti TERGUGAT tidak KONSISTEN dalam pendiriannya oleh karena dalam gugatan perkara di PTUN termuat di halaman 16 putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby, TERGUGAT mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

**“Bahwa obyek sengketa adalah pencatatan internal TERGUGAT yang berisikan daftar aset milik/dikuasai TERGUGAT, obyek sengketa dibuat dalam rangka tertib administrasi dan pengamanan aset negara dan tidak ditujukan kepada badan hukum tertentu termasuk Para PENGGUGAT karena hanya merupakan Daftar Inventaris yang bersifat internal, sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut di atas.”**



Berdasarkan fakta tersebut terbukti TERGUGAT tidak konsisten dalam memahami tindakannya dalam melakukan pencatatan aset ke dalam Daftar Inventaris TERGUGAT Register No. 2349230 yakni:

- Di dalam perkara gugatan perdata a quo, pencatatan aset ke dalam daftar inventaris diartikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;
- Di dalam perkara gugatan PTUN No. 38/G/2017/PTUN.Sby, pencatatan aset ke dalam daftar inventaris diartikan TERGUGAT **BUKAN** sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Dalam Putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby yang diajukan gugatan oleh Penghuni rumah Jl. Raya Wonokromo No. 15 Surabaya, gugatan dinyatakan tidak diterima, dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim PTUN dalam putusan halaman 34 menyatakan:

**"Mendasarkan pada fakta sebagaimana tersebut di atas maka sudah sangat jelas bahwa terhadap permasalahan in casu senyatanya bukanlah mengenai hukum administrasinya saja melainkan terdapat permasalahan keperdataan yakni sengketa kepemilikan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Umum."**

Bahwa berdasarkan putusan Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby, maka terhadap permasalahan obyek perkaranya tanah di Jl. Raya Wonokromo No. 15 Surabaya merupakan sengketa kepemilikan sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Umum.

Bahwa sesuai prinsip analogi terhadap kasus gugatan perkara in casu maka penanganan kasusnya juga merupakan kewenangan dari Pengadilan Umum, oleh karenanya eksepsi Kompetensi Absolut yang dikemukakan TERGUGAT pantas untuk ditolak.

3.3 Bahwa konteks permasalahan yang terjadi dan diangkat dalam gugatan perkara in casu adalah; **terhadap status tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya** itu status tanahnya Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja **ATAU** Eigendom Verponding No. No. 18064, 18065 dan 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG.

Dengan demikian relevansi konteks permasalahan gugatan a quo adalah tentang sengketa hak, karena menyangkut pembuktian hak atas tanah obyek sengketa. Oleh karenanya terbukti bahwa sengketa perkara a quo merupakan sengketa pemilikan yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri Surabaya, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Klaim TERGUGAT atas tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai aset miliknya merupakan tindakan di ranah hukum privat/perdata, terlebih dalam tindakan mencatat/memasukan sebagai aset mendasarkan data yang telah ada



sebelum 1950, maka hal tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya merupakan tindakan factual untuk mencatat/inventarisir, sehingga bukan mengeluarkan penetapan tertulis yang memerlukan pertimbangan hukum mendetail sebagaimana lazimnya dalam Keputusan Tata Usaha Negara.

3.4 Bahwa 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 Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*), dalam Pasal 4 dinyatakan:

- (1) **Gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan dan atau Pejabat Administrasi Pemerintahan.**

Hal ini memberikan petunjuk bahwa jika akan mengajukan gugatan lewat perkara Pengadilan Tata Usaha Negara, maka hanya dibatasi 90 (sembilan puluh) hari saja sejak adanya tindakan pemerintah, yaitu saat dilakukannya pencatatan aset oleh TERGUGAT yang notabene baru diketahui PENGGUGAT sejak menerima surat dari TERGUGAT tanggal 08 Februari 2017 No. 593/800/436.7.11/2017 dengan demikian maka adalah tidak mungkin PENGGUGAT saat ini menempuh gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 a quo, karena sudah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari.

3.5 Bahwa Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 bukanlah mengatur tentang hukum material terhadap kualifikasi **"Perbuatan Melawan Hukum"**, oleh karenanya maka Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 tidak serta merta mengkesampingkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdt di mana upaya hukumnya dilakukan melalui gugatan di Pengadilan Negeri, maka gugatan dalam perkara perdata in casu adalah sudah tepat dan benar.

3.6 Bahwa berdasarkan alasan-alasan terurai di atas maka Eksepsi Kompetensi Absolut tidak berdasarkan hukum sehingga beralasan untuk ditolak.

#### 4. Tentang GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

PENGGUGAT menolak dengan tegas alasan-alasan eksepsi TERGUGAT yang menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas, didasarkan alasan dan fakta sebagai berikut:

- a. Subyek gugatan sudah sangat jelas

Dari halaman 1 dan 2 posita gugatan jelas tertulis:

Para advokat bertindak selaku kuasa tanggal 23 November 2020 untuk mewakili Nama : PANG PRAWIRO MARTO SASTRO....dst, selanjutnya diilku kalimat:



Dengan ini mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PEMERINTAH KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya. Maka mudah dipahami maksudnya adalah:

- PANG PRAWIRO MARTO SASTRO sebagai PENGGUGAT
- PEMERINTAH KOTA SURABAYA sebagai TERGUGAT

b. Petitum dan obyek gugatan kabur dan tidak jelas

Bahwa gugatan kabur menurut TERGUGAT, dengan mempersoalkan"

"Bahwa dalam uraian petitum tersebut disebutkan terdapat 3 Eigendom yaitu Nomor 18064, 18065 dan 18067, PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 masuk Eigendom yang mana di antara ketiga Eigendom yang dimaksud."

Bahwa PENGGUGAT sudah secara detail dan jelas dalam posita halaman 2 poin 5 yang intinya menjelaskan:

Adanya perbedaan data status tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya menjadi jelas setelah diajukan pengukuran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, berdasarkan Gambar Situasi tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya No. 116/1989-1990 tercatat sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 seb. dan No. 18067 seb. (seb = sebagian), jadi tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya bukan berdiri di salah satu Eigendom saja. Untuk itu akan lebih jelas pada saat pembuktian nantinya, terbukti eksepsi ini telah menyangkut materi pokok perkara sehingga patut untuk dinyatakan ditolak.

c. Posita dan obyek gugatan kabur dan tidak jelas

Memang benar TERGUGAT bukan hanya mengklaim persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya, akan tetapi juga terhadap tanah Jl. Wonokromo No. 15 (sebelah obyek gugatan), namun oleh karena obyek gugatan perkara a quo hanya sebatas pada tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17, maka dalam petitumnya PENGGUGAT hanya mencantumkan data tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 saja, maka terbukti obyek gugatan sudah sangat jelas yakni hanya terhadap tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya saja.

5. LEGAL STANDING PENGGUGAT

PENGGUGAT menolak dalil TERGUGAT terhadap tidak adanya kepentingan hukum/Hak Gugat (legal standing) dalam mengajukan gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

- 5.1 Bahwa orang tua PENGGUGAT bernama PANG SIE WING adalah penghuni sah rumah di atas tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya berdasarkan Surat Izin KUPS No. 2143 tanggal 30 Juni 1950. PENGGUGAT tidak pernah mengklaim mewaris hak penghunian PANG SIE WING, namun dalam posita angka 2 PENGGUGAT menyatakan melanjutkan penghunian setelah PANG SIE WING meninggal dunia, dan selama penghunian PENGGUGAT atas tanah-bangunan Jl.



Raya Wonokromo No. 17 Surabaya tidak pernah ada yang mempersoalkannya, bahkan TERGUGAT menerbitkan IMB atas nama PENGGUGAT pada tahun 1988, dalam IMB tidak ada keterangan yang menegaskan jika tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya itu merupakan aset dari TERGUGAT;

5.2 Bahwa PENGGUGAT lahir dan dibesarkan di tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya yang terbukti merupakan obyek Undang-Undang No.3/Prp/1960 Tentang P3MB, dimana menurut Pasal 1 ayat (2.d) Peraturan Pemerintah No. 223 Tahun 1961, PENGGUGAT memiliki Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan pembelian atas obyek P3MB yang PENGGUGAT tempati dan atas permohonan PENGGUGAT tahun 1989 oleh Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur disetujui dan diusulkan ke Panitia P3MB Pusat pada tahun 1991.

5.3 Bahwa dengan adanya klaim TERGUGAT atas tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai asetnya, maka jelas terbukti terdapat kepentingan PENGGUGAT yang dilanggar oleh TERGUGAT karena kepentingan PENGGUGAT untuk melanjutkan permohonan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda menjadi terhalang akibat klaim sewenang-wenang dan tanpa dasar oleh TERGUGAT seolah-olah tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai asetnya TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka legal standing PENGGUGAT secara hukum ada, karena adanya kepentingan berupa hak prioritas untuk mengajukan pembelian tanah rumah obyek P3MB obyek sengketa in casu.

#### 6. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum ex Pasal 1365 KUHPdt yang ditujukan kepada TERGUGAT dikarenakan TERGUGAT telah memasukkan obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai aset TERGUGAT, padahal ternyata obyek sengketa merupakan tanah-bangunan obyek Undang-Undang No. 3/Prp/1960 sehingga merupakan tanah penguasaan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur, sedangkan PENGGUGAT adalah penghuni rumah obyek sengketa yang memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan pembelian obyek sengketa a quo.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka sudah tepat gugatan ditujukan kepada TERGUGAT. Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur tidak ada kaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT, oleh karenanya tidak ada dasar/alasan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur untuk diajukan sebagai TERGUGAT dalam perkara a quo.



## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGUGAT mohon agar dalil-dalil bantahan terurai dalam bantahan eksepsi dianggap terulang dan merupakan bagian tidak terpisah dari bantahan atas jawaban TERGUGAT dalam pokok perkara berikut ini.
2. Bahwa tidak benar dan oleh karenanya PENGUGAT menolak jawaban Dalam Pokok Perkara poin 2, PENGUGAT bukan dalam kapasitas mewaris bangunan rumah obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya yang semula ditempati oleh almarhum PANG SIE WING/orang tua PENGUGAT, demikian pula PENGUGAT tidak mewarisi Surat Izin KUPS No. 21430 tanggal 30 Juni 1950, akan tetapi PENGUGAT sekedar melanjutkan penghunian almarhum PANG SIE WING atas tanah bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya. Sejak tahun 1989 baru PENGUGAT ketahui bahwa tanah-bangunan obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya adalah tercatat atas nama Mr. YAP SIN FONG dengan status tanah bekas Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067, bukan tanah Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja.
3. Bahwa tidak benar dan oleh karenanya PENGUGAT menolak jawaban TERGUGAT poin 3 dan poin 4 berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. TERGUGAT menerbitkan IMB obyek sengketa tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya ke atas nama PENGUGAT No. 188.45/4370.9/411.56/88 tanggal 21 Desember 1988, dalam IMB terdapat catatan status tanah adalah tanah negara, tanpa penegasan secara spesifik "dalam penguasaan Pemerintah Kota Surabaya" maupun catatan yang tegas menyatakan status tanah Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja.
  - b. Tanah-bangunan obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya menurut catatan data di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, statusnya adalah tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064 sisa, No. 18065 seb. dan No. 18067 seb. (seb = sebagian) semuanya atas nama Mr. YAP SIN FONG sebagaimana dijelaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 19 Mei 1989, sedangkan berdasarkan hasil pengukuran diperoleh data fisik berupa Gambar Situasi No. 116/1989-1990, obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya berdiri di atas tanah Eigendom seluas 124 m<sup>2</sup> dengan perincian:

– Eigendom No. 18064 (sisa)	= 9 m <sup>2</sup>
– Eigendom No. 18065 (seb.)	= 89 m <sup>2</sup>
– <u>Eigendom No. 18067 (seb.)</u>	<u>= 26 m<sup>2</sup></u>
Jumlah	= 124 m <sup>2</sup>



Berdasarkan SKPT dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 19-05-1989, Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 ketiga-tiganya tertulis atas nama Mr. YAP SIN FONG, BUKAN atas nama Gemeente Soerabaja.

- c. Data Eigendom menurut SKPT dan Gambar Situasi sebagai mana poin b di atas adalah valid dan otentik karena diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tahun 1989, oleh karenanya bila TERGUGAT bertahan dengan pendiriannya serta semauanya sendiri dengan cara melakukan klaim sepihak bahwa obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan aset TERGUGAT dengan alasan sejak jaman Belanda tercatat sebagai tanah Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja, sehingga sekarang diakui menjadi aset pemerintah Kota Surabaya berdasarkan ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1950, maka dipersilahkan TERGUGAT membuktikannya dengan menunjukkan luas, letak dan batas-batas tanah ex. Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja a quo.
  - d. Benar PENGUGAT pernah mengirim surat kepada TERGUGAT pada tanggal 20 Desember 2016, kemudian memperoleh jawaban TERGUGAT per surat tanggal 08 Februari 2017 No. 593/800/436.7.11/2017 berisi informasi bahwa obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan aset TERGUGAT yang terdaftar dalam Daftar Inventaris Register No. 2349230, namun ternyata informasi tersebut bertolak belakang dengan data status tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya (mohon periksa poin b dan c di atas).
4. Bahwa terhadap jawaban TERGUGAT poin 5 ditanggapi sebagai berikut:
- a. Status kewarganegaraan Belanda atas nama Mr. YAP SIN FONG diperoleh Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur yang bersumber dari Surat Kepala Dinas Dokumentasi/Statistik Direktorat Jenderal Imigrasi tanggal 14-9-1971 No. DS/611/II/71, Mr. YAP SIN FONG mendapat exit permit ke Negeri Belanda tanggal 8-10-1957 No. DKT/809/1364 dengan Paspor RI tanggal 20-10-1956 No. 92955. Adapun kewarganegaraan Belanda tersebut termuat dalam Berita Negara Pemerintah Belanda No. 414 dan tercatat bertempat tinggal di Johan Huizingalaan 162 HS Amsterdam, sebagai mana termuat pula dalam Surat Kuasa tertanggal Amsterdam 20-4-1971 yang diketahui oleh Kedutaan Besar RI di Den Haag tanggal 22-4-1971 Reg. No. 411/1971.
  - b. Mr. YAP SIN FONG dalam status warga negara Belanda selaku pemegang hak Eigendom No. 18064, No. 18065 dan No. 18067, maka secara hukum tanah Eigendom tersebut merupakan obyek yang dikuasai oleh Panitia P3MB berdasarkan Undang-Undang No. 3/Prp/1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, kepada penghuni (i.e. PENGUGAT) diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan



pembelian tanah-bangunan tersebut kepada Panitia P3MB (vide Pasal 1 ayat (2.d) Peraturan Pemerintah No. 223 Tahun 1961, periksa posita poin 15) dan permohonan telah PENGUGAT ajukan lewat Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur pada tanggal 30-08-1989.

- c. Dengan demikian maka untuk menentukan suatu obyek tanah-bangunan itu termasuk obyek P3MB adalah kewenangan Panitia P3MB setempat dengan luas, letak dan batas-batas tanah, dan masalah ini pada saatnya akan PENGUGAT buktikan.
5. Bahwa PENGUGAT menolak dengan tegas terhadap jawaban TERGUGAT poin 6 dan poin 7, karena konteks perkara dalam gugatan a quo adalah apakah benar obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya itu semula berstatus hak Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja, sehingga secara hukum menjadi aset TERGUGAT berdasarkan Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor 2349230. Padahal kenyataannya tanah obyek sengketa adalah tanah yang semula status hak Eigendom atas nama Mr. YAP SIN FONG bukan atas nama Gemeente Soerabaja.  
Oleh karenanya dipersilahkan TERGUGAT menunjukkan luas, letak dan batas-batas tanah Eigendom Gemeente Soerabaja dalam acara pembuktiannya guna kontra bukti PENGUGAT yakni Gambar Situasi No. 116/1989-1990 dan SKPT tanggal 19 Mei 1989 (mohon periksa posita poin 5 dan poin 6).
6. Bahwa terhadap jawaban gugatan poin 8 PENGUGAT tanggap dengan menyampaikan fakta-fakta Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT ex. Pasal 1365 KUHPdt, sebagai berikut:
  - a. Ada perbuatan dilakukan TERGUGAT  
TERGUGAT telah mengakui melakukan pencatatan aset obyek sengketa persil/tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya, selanjutnya memasukkan aset tersebut ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya Register Nomor: 2349230, menganggap seolah-olah obyek sengketa merupakan tanah bekas Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja. Terbukti apa yang dilakukan TERGUGAT merupakan perbuatan AKTIF namun tanpa dasar oleh karena sekedar melakukan klaim tanah secara sepihak, padahal terbukti bukan aset TERGUGAT.
  - b. Perbuatan TERGUGAT terbukti merupakan perbuatan melawan hukum  
Bahwa tindakan TERGUGAT dengan memasukkan obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya Register Nomor 2349230, terbukti merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena obyek sengketa merupakan tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064, 18065 dan No. 18067 yang



ketiganya atas nama Mr. YAP SIN FONG seorang warga negara Belanda, sehingga obyek sengketa merupakan tanah-bangunan yang dalam penguasaan Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur, sedangkan PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang memiliki hak prioritas untuk membeli dari P3MB karena selaku penghuni satu-satunya yang sah.

Hak PRIORITAS ini lah yang merupakan hak **SUBYEKTIF PENGGUGAT** yang dilanggar TERGUGAT dengan memasukkan tanah ke dalam daftar aset TERGUGAT.

c. Tindakan TERGUGAT terbukti merugikan PENGGUGAT

Bahwa pencatatan obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya (TERGUGAT) tanpa disertai kejelasan luas, letak dan batas-batas Eigendom Gemeente Soerabaja dan terbukti sekedar klaim tanpa dasar kepastian luas, letak dan batas-batas Eigendom Gemeente Soerabaja, seolah-olah seluruh tanah di Kelurahan Jagir Wonokromo dengan luas seluruhnya 458.181 m<sup>2</sup> sebagai aset Gemeente Soerabaja/sekarang TERGUGAT.

Atas obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya telah dimohon pembelian kepada Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur sejak tahun 1989 (tanggal 30-8-1989), telah pula diumumkan lewat Surat Kabar Jawa Pos tanggal 22-11-1989 halaman VII dan selanjutnya permohonan PENGGUGAT tersebut telah disetujui dan diusulkan kepada Panitia P3MB Pusat berdasarkan Surat Ketua Panitia P3MB Provinsi Jawa Timur tanggal 20-5-1991 No. 550-335-11698, namun dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2020, permohonan PENGGUGAT jadi terhambat karena adanya klaim TERGUGAT tersebut di atas, sehingga merugikan kepentingan PENGGUGAT sebagai satu-satunya orang yang memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan di Badan Pertanahan Nasional cq. P3MB Provinsi Jawa Timur.

d. Terdapat hubungan hukum sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian

Bahwa sejalan dengan uraian penjelasan huruf c di atas, maka jelas terbukti terdapat hubungan sebab-akibat timbulnya kerugian PENGGUGAT baik materiil atau immateriil karena atas tindakan klaim TERGUGAT yang tanpa dasar berakibat kesempatan PENGGUGAT untuk memiliki hak atas tanah obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya menjadi terhambat/tertunda, padahal nyata-nyata obyek sengketa tanah Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya bukanlah Eigendom atas nama Gemeente Soerabaja tetapi tercatat atas nama Mr. YAP SIN FONG.

e. Ada kesalahan dari TERGUGAT



Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, tindakan TERGUGAT dengan mencatat dan memasukkan obyek sengketa Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai aset/Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya tanpa pengecekan letak dan batas-batas tanah terlebih dulu, berakibat tanah Eigendom No. 18064, 18065 dan No. 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG ikut tercatat masuk Daftar Inventaris, padahal tidak pernah ada bukti pengeluaran dana APBD Pemerintah Kota Surabaya untuk membebaskan tanah Eigendom-Eigendom tersebut, sehingga terbukti TERGUGAT telah melakukan kesalahan pencatatan yang sekaligus melawan hukum.

7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dipergunakan sebagai dasar gugatan a quo adalah menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, dalam hal mana dalam perkembangannya putusan Hoge Raad (Mahkamah Agung) tahun 1919 di Negeri Belanda terjadi perkembangan yang luar biasa, Perbuatan Melawan Hukum tidak lagi ditafsirkan sebagai onwetmatige, tetapi diperluas menjadi onrechtmatige, yakni bukan hanya melakukan pelanggaran undang-undang tertulis, tetapi meliputi juga perbuatan:
- Yang melanggar hak orang lain/hak subyektif yang dijamin hukum;
  - Yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
  - Yang bertentangan dengan kesusilaan;
  - Yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

(Putusan HR: Lindenbaum VS Cohen)

Peraturan Pemerintah No. 223 Tahun 1961 (Pasal 1 Ayat 2.d) mengatur kepada penghuni obyek P3MB sebagai pihak yang memiliki urutan pengutamaan (prioritas) untuk mengajukan permohonan pembelian tanah-bangunan obyek P3MB (ic. obyek sengketa). Hak prioritas inilah yang telah dilanggar TERGUGAT dengan cara ilegal karena secara sepihak telah mengklaim sebagai aset TERGUGAT dengan mendaftarkan sebagai Barang Inventaris Milik Pemerintah Kota Surabaya/TERGUGAT. Hak prioritas inilah yang dimaksud sebagai hak subyektif PENGGUGAT yang terang-terangan telah dilanggar TERGUGAT.

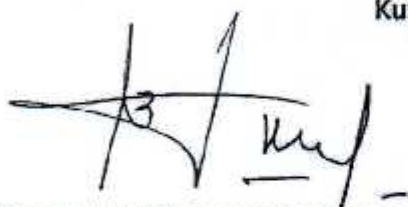
8. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas jawaban TERGUGAT poin 9 karena bertentangan dengan fakta-fakta yang telah PENGGUGAT uraikan sebelumnya, periksa poin 5 dan 6 di atas.
9. Bahwa atas jawaban TERGUGAT poin 10 terhadap petitum yang bersifat negatif, PENGGUGAT dalam gugatannya telah menyampaikan beberapa petitum, permohonan PENGGUGAT dengan disertai kualifikasi untuk dipertimbangkan dan diputus seadil-adilnya (ex aequo et bono) karena fakta Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT dalam perkara gugatan a quo sepenuhnya telah terbukti dengan sempurna, PENGGUGAT menyampaikan dan berharap sepenuhnya kepada yang



terhormat Majelis Hakim untuk memeriksa dan memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Demikian tanggapan dan sanggahan atas Jawaban Pertama TERGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT menyatakan tetap pada gugatannya serta berharap agar petitum gugatan PENGGUGAT dikabulkan seluruhnya.

Hormat kami,  
Kuasa Hukum PENGGUGAT



HOTMAN HATORANGAN HUTAGAOL, S.H., C.N.



ANDY SOEMARJONO, S.H., M.H.