

**JAWABAN TERGUGAT
PERKARA NOMOR : 74/Pdt.G/2021/PN.SBY**

antara

**M.M.T. YUDHIHARI HENDRAHARDHANA, S.H., M.H. selaku KETUA PENGURUS
YAYASAN PENDIDIKAN UDATIN sebagai PENGGUGAT**

melawan

WALIKOTA SURABAYA sebagai TERGUGAT

Surabaya, 20 April 2021

Kepada

Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya
yang memeriksa dan mengadili Perkara
Nomor : 74/Pdt.G/2021/PN.Sby
Jalan Raya Arjuno 16-18 Surabaya
di-

SURABAYA

Dengan hormat,

Sehubungan dengan adanya gugatan Penggugat yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register Nomor : 74/Pdt.G/2021/PN.Sby, bersama ini kami kuasa hukum Walikota Surabaya selaku Tergugat berdasarkan surat kuasa :

1. Surat Kuasa No. 800/1356/436.1.2/2021 tanggal 15 Februari 2021;
2. Surat Kuasa No. 800/1354/436.1.2/2021 tanggal 15 Februari 2021;
3. Surat Kuasa Substitusi No. SK-38/M.5/10/Gp/03/2021 tanggal 4 Maret 2021;

mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat secara tegas dan tertulis dalam Jawaban ini.

2. KOMPETENSI ABSOLUT

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

- a. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 5, Penggugat menyatakan :

“Bahwa, dalil Tergugat yang mengatakan Penggugat berkewajiban membayar tunggakan Izin Pemakaian Tanah atas obyek sengketa yang diperkirakan ± Rp 664.581.824,86 (enam ratus enam puluh empat juta lima ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat koma delapan puluh enam rupiah) adalah dalil yang salah dan tidak benar menurut hukum

karena Tergugat tidak punya alas hak kepemilikan atas obyek sengketa dan karenanya Tergugat harus dinyatakan sebagai melakukan perbuatan melawan hukum.”

Bahwa selain itu, dalam petitum gugatannya angka 3, Penggugat menyatakan :

“Bahwa Tergugat memungut uang tunggakan pemakaian tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebesar ± Rp 664.581.824,86 (enam ratus enam puluh empat lima ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat koma delapan puluh enam rupiah) pada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.”

Bahwa Tergugat merupakan pejabat pemerintahan. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyatakan :

Pasal 1 angka 4, menyatakan :

*“Sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya 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 melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.*

Pasal 11, menyatakan :

*“Perkara perbuatan melawan 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 majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo karena merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara.

- b. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 6, Penggugat menyatakan :

*“Karena pemegang Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemkot Surabaya (Tergugat) tidak menindaklanjuti dan atau memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikannya menurut **ketentuan** peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal Hak Pengelolaan bagi penduduk/penggarapan rakyat secara menetap yang sudah ada sebelum pemberian hak, termasuk di dalamnya Penggugat. Tergugat ± 44 tahun*

tidak memenuhi kewajibannya atas Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemkot Surabaya, maka Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 yang dimiliki oleh Tergugat harus dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan sebagai tidak pernah ada dan tidak pernah berlaku.”

Bahwa selain itu, dalam petitum gugatannya angka 4, Penggugat menyatakan :

“Menyatakan Tergugat sebagai pemegang Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 atas tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya yang tidak menyelesaikan kewajibannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal Hak Pengelolaan terhadap Penggugat, maka Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Tergugat harus dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan sebagai tidak pernah ada dan tidak pernah berlaku.”

Bahwa Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemerintah Kota Surabaya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan 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).

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 oleh karena obyek gugatan a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena merupakan kompetensi atau kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 6 dan petitum gugatannya angka 4 Penggugat pada intinya memohon majelis hakim agar menyatakan Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Tergugat batal demi hukum dan atau dinyatakan sebagai tidak pernah ada dan tidak pernah berlaku.

Bahwa meskipun Penggugat menuntut Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak pernah berlaku, namun Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI selaku instansi yang menerbitkan sertifikat Hak Pengelolaan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPN RI dalam perkara a quo akan merugikan kepentingan BPN RI dan sekaligus menjadikan perkara a quo tidak terang dan tidak jelas.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 yang menyatakan :

“Bahwa, Penggugat sejak tahun 1961 hingga saat ini menguasai dan memanfaatkan tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen, terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dipergunakan untuk aktifitas proses belajar mengajar Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Urip Sumoharjo dengan kurang lebih memiliki 800 (delapan ratus) orang mahasiswa aktif dan kurang lebih memiliki 200 (dua ratus) orang mahasiswa pasif dan telah pula memiliki kurang lebih 20 (dua puluh) orang dosen tetap serta memiliki 30 (tiga puluh) karyawan tetap.”

Bahwa dalam mendalilkan penguasaannya sejak tahun 1961 tersebut, Penggugat tidak dapat menunjukkan alas hak ataupun dokumen bukti apapun dalam gugatannya. Faktanya, dalam menempati tanah/bangunan Jalan Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya dan No. 9 Surabaya Penggugat justru mendasarkan pada Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Tergugat, diantaranya sebagai berikut :

- a. Surat Nomor : 188.45/6298/402.5.12/1997 tanggal 11 Juli 1997 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya seluas 763,20 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA yang telah berakhir jangka waktu izinnya pada tanggal 7 Mei 2002; dan
- b. Surat Nomor : 188.45/3863/402.5.12/1998 tanggal 21 Juli 1998 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya seluas 349,53 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA yang telah berakhir jangka waktu izinnya pada tanggal 16 Juli 2003.

Bahwa mengingat Surat Izin Pemakaian Tanah tersebut jangka waktu izinnya telah habis masing-masing pada tanggal 7 Mei 2002 dan tanggal 16 Juli 2003, serta terhadap Izin Pemakaian Tanah tersebut tidak dilakukan perpanjangan, maka sejak tanggal 7 Mei 2002 Penggugat tidak berhak lagi menempati tanah di lokasi Jalan Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya dan sejak tanggal 16 Juli

2003 Penggugat tidak berhak lagi menempati tanah di lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya tersebut.

Bahwa dengan demikian Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) lagi dalam mengajukan gugatan a quo dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

5. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 5, Penggugat menyatakan :

“Bahwa, dalil Tergugat yang mengatakan Penggugat berkewajiban membayar tunggakan Izin Pemakaian Tanah atas obyek sengketa yang diperkirakan ± Rp 664.581.824,86 (enam ratus enam puluh empat juta lima ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat koma delapan puluh enam rupiah) adalah dalil yang salah dan tidak benar menurut hukum karena Tergugat tidak punya alas hak kepemilikan atas obyek sengketa dan karenanya Tergugat harus dinyatakan sebagai melakukan perbuatan melawan hukum.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :

- 1) adanya perbuatan
- 2) perbuatan itu yang melawan hukum
- 3) adanya kerugian
- 4) ada hubungan sebab akibat antara melawan hukum dan kerugian
- 5) ada kesalahan

Bahwa meskipun Penggugat menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti apa yang didalilkan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

- b. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 6 Penggugat menyatakan :

“Bahwa Tergugat memiliki Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemkot Surabaya yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Surabaya. Namun hingga saat ini ± 44 tahun Tergugat belum/tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ketentuan peraturan perundangan yang berlaku berupa “Apabila dari dalam areal tanah yang diberikan Hak Pengelolaan ini terjadi terdapat pendudukan/penggarapan rakyat secara menetap yang sudah ada sebelum pemberian hak ini, menjadi kewajiban/tanggung jawab sepenuhnya dari Penerima Hak untuk menyelesaikannya menurut

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal Hak Pengelolaan.”

Bahwa meskipun Penggugat menyatakan Tergugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana dalil Penggugat tersebut, Penggugat tidak mencantumkan peraturan perundang-undangan mana, pasal berapa, dan ayat berapa yang dimaksud.

Bahwa mencermati dua poin di atas, posita yang demikian adalah posita yang kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak dapat menunjukkan dasar hukum untuk mendukung dalilnya menyatakan Penggugat tidak memenuhi kewajiban.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar apa yang Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas dianggap tertuang serta terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis dalam Jawaban ini.
2. **Bahwa pokok gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah berkaitan dengan tanah aset Tergugat yang dimanfaatkan / digunakan Penggugat berdasarkan Izin Pemakaian Tanah sejak tahun 1955 sampai dengan saat ini di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Surabaya;**

Bahwa tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya adalah tanah aset Tergugat bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran seluas 63.180 m² yang dikeluarkan tanggal 1 Juni 1977 atas nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

3. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat halaman 2 angka 3 yang menyatakan :
“Bahwa, Surat Walikota Surabaya tanggal 3 Januari 2020 Nomor : 593/102/436.7.11/2020 perihal Penyelesaian Permasalahan Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9 Surabaya, ditujukan kepada Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9 Surabaya, yang isinya antara lain :
 - 1) Tanah di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 adalah aset Pemerintah Kota Surabaya;
 - 2) Pemerintah Kota Surabaya akan mempergunakan yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5 dan No. 7 Surabaya dan akan mengganti rugi bangunan yang terletak di lokasi tersebut;

- 3) Saudara tetap dapat memanfaatkan tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya;
- 4) Saudara wajib memenuhi kewajiban pembayaran tunggakan retribusi;
- 5) Tindakan Pemerintah Kota Surabaya tidak memperpanjang Izin Pemakaian Tanah.”

Bahwa tindakan Tergugat bersurat kepada Penggugat melalui Surat Nomor : 593/102/436.7.11/2020 tanggal 3 Januari 2020 perihal Penyelesaian Permasalahan Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9 Surabaya adalah untuk menyusuli surat-surat sebelumnya kepada Penggugat sebagai berikut :

- 1) Surat Walikota Surabaya No. 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Jawaban; dan
- 2) Surat Walikota Surabaya No. 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 perihal Peringatan;

serta untuk menindaklanjuti putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 66/B/2019/PT.TUN.Sby jo. No. 71/G/2018/PN.Sby yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa rincian perkara No. 71/G/2018/PN.Sby adalah sebagai berikut:

Penggugat : Yayasan Pendidikan Udatin Surabaya
Tergugat : Walikota Surabaya

Obyek sengketa TUN :

- 1) Surat **Tergugat kepada Penggugat** No. 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Jawaban; dan
- 2) Surat **Tergugat kepada Penggugat** No. 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 perihal Peringatan

- Bahwa isi Surat **Tergugat kepada Penggugat** No. 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 yang menjadi obyek sengketa perkara No. 71/G/2018/PN.Sby adalah :

- 1) Nilai tunggakan Izin Pemakaian Tanah (IPT) kepada Penggugat
 - a. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7

Pokok Retribusi (2003-2018)	Rp 386.660.016,00
Denda (per tgl. 12 April 2018)	<u>Rp 87.634.897,92</u> +
Jumlah	Rp 474.294.913,92
 - b. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 9

Pokok Retribusi (1999-2018)	Rp 192.279.948,30
Denda (per tgl. 12 April 2018)	<u>Rp 45.766.549,42</u> +
Jumlah	Rp 238.046.497,72
- 2) Tergugat tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat yang ingin menyerahkan tanah dan bangunan di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9 Surabaya selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2019
- 3) Tergugat meminta kepada Penggugat untuk segera membayar tunggakan retribusi IPT dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Tergugat dalam keadaan kosong

- Bahwa sedangkan isi Surat **Tergugat kepada Penggugat** No. 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 yang juga menjadi obyek sengketa perkara No. 71/G/2011/PN.Sby adalah :

- 1) Nilai tunggakan Izin Pemakaian Tanah (IPT) kepada Penggugat
 - a. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7

Pokok Retribusi (2003-2018)	Rp 386.660.016,00
Denda (s.d. tgl. 7 Juni 2018)	<u>Rp 88.065.190,08</u> +
Jumlah	Rp 474.725.206,08
 - b. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 9

Pokok Retribusi (1999-2018)	Rp 192.279.948,30
Denda (s.d. tgl. 7 Juni 2018)	<u>Rp 46.107.550,89</u> +
Jumlah	Rp 238.387.499,19
- 2) Tergugat tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat yang ingin menyerahkan tanah dan bangunan di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan 9 Surabaya selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2019
- 3) Tergugat meminta kepada Penggugat untuk segera membayar tunggakan retribusi IPT dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Tergugat dalam keadaan kosong

Bahwa perkara No. 71/G/2018/PN.Sby telah diputus oleh PTUN Surabaya pada tanggal 27 November 2018 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK SENGKETA :

1. *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 367.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).*

Bahwa putusan PTUN tersebut dikuatkan di tingkat banding sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 66/B/2019/ PT.TUN.Sby jo. No. 71/G/2018/PN.Sby tanggal 8 Mei 2019 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. *Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;*
2. *Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 71/G/2018/PTUN.SBY tanggal 27 November 2018 yang dimohonkan banding;*
3. *Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).*

Bahwa putusan tersebut juga telah dinyatakan bekekuatan hukum tetap sebagaimana Surat Keterangan Panitera PTUN Surabaya No. 71/G/2018/ PN.Sby tanggal 17 Desember 2019.

Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas, maka secara hukum surat Tergugat kepada Penggugat yang pada intinya berisi permintaan Tergugat kepada Penggugat agar melakukan pembayaran tunggakan retribusi Izin Pemakaian Tanah dan segera menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong, adalah sah dan berkekuatan hukum tetap.

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat halaman 2 angka 4 yang menyatakan: *“Bahwa, dalil Tergugat yang mengatakan tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya adalah aset Pemerintah Kota Surabaya (obyek sengketa) adalah dalil yang mengada-ada, salah, dan tidak benar menurut hukum. Yang jelas, yang pasti, dan yang benar menurut hukum Tergugat hingga saat ini tidak mampu membuktikan dalilnya bahwa dirinya punya alas hak atas tanah yang terletak di Jl, Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Karenanya kewajiban Tergugat lah untuk membuktikan dalilnya.*

Yang benar menurut hukum (obyek sengketa) adalah tanah Negara tidak bebas, tanah Negara yang dikuasai dan dimanfaatkan untuk aktivitas pendidikan sejak tahun 1961 hingga saat ini ± 60 tahun dipergunakan untuk aktivitas pendidikan oleh Penggugat dan membayar pajak. Yang seharusnya memperoleh fasilitas mengurus kepemilikan hak atas tanah.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak benar, tidak berdasarkan fakta, dan tidak berdasarkan hukum. **Bahwa tanah di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya yang dimanfaatkan oleh Penggugat adalah tanah aset Tergugat bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran seluas 63.180 m² yang dikeluarkan tanggal 1 Juni 1977 atas nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya** sebagaimana sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya dan saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dengan demikian tanah obyek sengketa bukan merupakan tanah negara bebas sebagaimana dalil Penggugat

Bahwa Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tersebut sampai saat ini masih sah, tidak pernah dicabut oleh instansi yang menerbitkan, ataupun dibatalkan oleh pengadilan.

Bahwa terkait hal tersebut Penggugat sebenarnya telah mengetahui dan mengakuinya, terbukti Penggugat memanfaatkan kedua bidang tanah tersebut berdasarkan Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan Tergugat, diantaranya :

- a. Surat Nomor : 188.45/6298/402.5.12/1997 tanggal 11 Juli 1997 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya seluas 763,20 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA; dan
- b. Surat Nomor : 188.45/3863/402.5.12/1998 tanggal 21 Juli 1998 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya seluas 349,53 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA.

Selain itu, menanggapi dalil Penggugat yang menyatakan telah membayar pajak atas tanah obyek sengketa, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, dinyatakan bahwa *“Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.”* Ketentuan tersebut bersesuaian dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinyatakan *“Subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”*.

Sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 5 ayat 2 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010, dinyatakan *“Penunjukan sebagai Wajib Pajak oleh Kepala Daerah bukan merupakan bukti pemilikan hak atas Tanah dan/atau Bangunan.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi wajib pajak belum tentu merupakan pemilik tanah dan atau bangunan objek pajak dan dengan demikian pembayaran pajak bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah. Pembayaran pajak atas tanah obyek sengketa oleh Penggugat adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak dapat menunjukkan alas hak tanah dan dalil Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas adalah dalil sangat tidak benar, tidak berdasarkan fakta, dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak.

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat halaman 3 angka 5 yang menyatakan: *“Bahwa, dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat berkewajiban membayar tunggakan Izin Pemakaian Tanah atas obyek sengketa yang diperkirakan ± Rp 664.581.824,86 (enam ratus enam puluh empat juta lima ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat koma delapan puluh enam rupiah) adalah dalil yang salah dan tidak benar menurut hukum karena Tergugat tidak punya alas hak kepemilikan atas obyek sengketa dan karenanya Tergugat harus dinyatakan sebagai melakukan perbuatan melawan hukum.”*

Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak benar, tidak berdasarkan fakta, dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa sebagaimana Tergugat jelaskan pada pokok perkara angka 3 di atas, tanah di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya yang dimanfaatkan oleh

Penggugat adalah tanah aset Tergugat bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran seluas 63.180 m² yang dikeluarkan tanggal 1 Juni 1977 atas nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Justru Penggugat sebenarnya telah mengetahui dan mengakui hal tersebut dengan memanfaatkan kedua bidang tanah tersebut berdasarkan Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan Tergugat, diantaranya :

- a. Surat Nomor : 188.45/6298/402.5.12/1997 tanggal 11 Juli 1997 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya seluas 763,20 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA; dan
- b. Surat Nomor : 188.45/3863/402.5.12/1998 tanggal 21 Juli 1998 untuk lokasi Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya seluas 349,53 m² atas nama Tommy Lesar a.n. Ketua Yayasan Pendidikan UDATIN (YPU) SURABAYA.

Namun dalam memanfaatkan kedua tanah obyek sengketa yang merupakan aset Tergugat tersebut Penggugat masih menempati sampai saat ini meskipun jangka waktu izin telah habis pada tanggal 7 Mei 2002 dan tanggal 16 Juli 2003 sehingga menunggak retribusi yang besarnya sebagai berikut :

- | | |
|---|---------------------------|
| a. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 | |
| Pokok Retribusi (2003-2021) | Rp 432.238.320,00 |
| Denda (s.d. tgl. 7 Mei 2021) | <u>Rp 97.819.038,72</u> + |
| Jumlah | Rp 530.057.358,72 |
| b. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 9 | |
| Pokok Retribusi (1999-2021) | Rp 214.188.488,70 |
| Denda (s.d. tgl. 16 Juli 2021) | <u>Rp 51.190.486,06</u> + |
| Jumlah | Rp 265.378.974,76 |

Yang apabila ditotal adalah sebesar : **Rp 795.436.333,48 (tujuh ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma empat puluh delapan rupiah).**

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang intinya menyatakan tindakan Tergugat melakukan penagihan tunggakan retribusi Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa tindakan Tergugat dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut :

Pasal 7

Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu :

- a. ***membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;***
- b. *memakai tanah sesuai dengan peruntukan dan/atau penggunaan sebagaimana tersebut dalam IPT;*
- c. *memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas, apabila bangunan di atas tanah yang dikeluarkan IPT akan dijadikan agunan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain.*

Pasal 10

IPT dapat berakhir apabila :

- a. ***masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai ketentuan yang berlaku;***
- b. *atas permintaan sendiri;*
- c. *pemegang IPT meninggal dunia;*
- d. *IPT dicabut.*

Selain itu, Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti apa yang didalilkan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang intinya menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.

6. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3 angka 6 Penggugat menyatakan :
“Bahwa Tergugat memiliki Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemkot Surabaya yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Surabaya. Namun hingga saat ini ± 44 tahun Tergugat belum/tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ketentuan peraturan perundangan yang berlaku berupa “Apabila dari dalam areal tanah yang diberikan Hak Pengelolaan ini terjadi terdapat pendudukan/penggarapan rakyat secara menetap yang sudah ada sebelum pemberian hak ini, menjadi kewajiban/tanggung jawab sepenuhnya dari Penerima Hak untuk menyelesaikannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal Hak Pengelolaan.
Fakta hukum penerima Sertifikat HPL No. 1 Tahun 1977 a.n. Pemkot Surabaya (Tergugat) tidak pernah menyelesaikannya atas tanah obyek sengketa atas tanah obyek sengketa yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat untuk aktivitas pendidikan sejak tahun 1961 hingga sekarang.
Berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “apabila dalam tenggang waktu 20 tahun berturut-turut dapat mengajukan hak milik”. Pastinya Penggugat telah menguasai obyek sengketa ± 60 tahun.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak benar, tidak berdasarkan fakta, dan tidak berdasarkan hukum karena meskipun Penggugat menyatakan Tergugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana dalil Penggugat tersebut, Penggugat tidak mencantumkan peraturan perundang-undangan mana, pasal berapa, dan ayat berapa yang dimaksud.

Selain itu, dalil Penggugat yang mendasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sangatlah tidak tepat karena ketentuan tersebut hanya berlaku bagi tanah negara bebas, bukan tanah yang sudah ada haknya sebagaimana tanah obyek sengketa. Terlebih lagi, pemanfaatan tanah obyek sengketa oleh Penggugat adalah berdasarkan izin dari Tergugat.

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa tanah obyek sengketa a quo adalah aset Tergugat dan terbukti pula Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat. Oleh karenanya mohon agar majelis hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat Konpensi (selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi) mengajukan gugatan rekonpensi kepada Penggugat Konpensi (selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi).
2. **Bahwa tanah yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan No. 9 Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya adalah tanah aset Penggugat Rekonpensi bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran seluas 63.180 m² yang dikeluarkan tanggal 1 Juni 1977 atas nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.**
3. Bahwa terhadap aset tanah tersebut telah terbit Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya kepada Tergugat Rekonpensi setidaknya sejak tahun 1955 yang kemudian diperpanjang, terakhir dengan:
 - a. Untuk tanah yang terletak di **Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7**, terbit IPT nomor 188.45 / 6298 / 402.5.12 / 1997, tanggal 11 Juli 1997, luas 763,20 m², atas nama Yayasan Pendidikan UDATIN, masa berlaku izin sampai dengan tanggal 7 Mei 2002;
 - b. Untuk tanah yang terletak di **Jl. Urip Sumoharjo No. 9**, terbit IPT Nomor 188.45 / 3863 / 402.05.12 / 1998, tanggal 21 Juli 1998, luas 349,53 m², atas nama Yayasan Pendidikan UDATIN, masa berlaku izin sampai dengan tanggal 16 Juli 2003.
4. **Bahwa Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang diterbitkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah berdasarkan permohonan tertulis dari Tergugat Rekonpensi setidaknya tidaknya sejak tahun 1955 dan terus diperpanjang oleh Tergugat Rekonpensi. Dalam permohonannya, Tergugat Rekonpensi mengakui bahwa tanah Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan Jl. Urip Sumoharjo No. 9 adalah aset Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi bersedia untuk memenuhi kewajiban sebagai pemegang izin sesuai ketentuan yang berlaku, diantaranya adalah membayar retribusi kepada kas daerah dan apabila sewaktu-waktu Penggugat Rekonpensi membutuhkan lahan tersebut untuk kepentingan umum maka akan mengosongkan dan menyerahkan lahan dimaksud kepada Penggugat Rekonpensi.**
5. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya yaitu membayar retribusi ke kas daerah Pemerintah Kota Surabaya sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2021 saat gugatan a quo diajukan oleh Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa lahan di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya saat ini dibutuhkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk kepentingan umum yaitu sarana transportasi *park and ride* mengingat sekitar kawasan Jl. Urip Sumoharjo adalah kawasan ekonomi dan bisnis yang padat kendaraan sehingga dibutuhkan tempat parkir dan lokasi alih transportasi untuk mengurangi kemacetan.

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan kepada Tergugat Rekonpensi bahwa Izin Pemakaian Tanah atas nama Tergugat Rekonpensi tidak akan diperpanjang masa berlakunya karena dibutuhkan untuk kepentingan umum pada angka 6 di atas.
8. Bahwa terhadap meskipun Izin Pemakaian Tanah yang diterbitkan atas nama Tergugat Rekonpensi telah habis masa berlakunya sebagaimana angka 3 di atas, namun Tergugat Rekonpensi tetap memanfaatkan tanah aset Penggugat Rekonpensi tanpa alas hak dan secara melawan hukum. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah mengingatkan Tergugat Rekonpensi dengan menerbitkan surat-surat teguran/peringatan kepada Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :
 - a. Surat Nomor : 593/14870/436.6.18/2013 tanggal 13 Nopember 2013 perihal Teguran;
 - b. Surat Nomor : 539/14881/436.6.18/2013 tanggal 13 Nopember 2013 perihal Teguran;
 - c. Surat Nomor : 593/3378/436.7.11/2017 tanggal 14 Juni 2017 perihal Peringatan;
 - d. Surat Nomor : 593/3878/436.7.11/2017 tanggal 19 Juli 2017 perihal Peringatan;
 - e. Surat Nomor : 593/9850/436.7.11/2017 tanggal 15 September 2017 perihal Jawaban;
 - f. Surat Nomor : 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Jawaban;
 - g. Surat Nomor : 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 Perihal Peringatan.

Bahwa surat-surat peringatan Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi selaku pemegang IPT tidak pernah ditindaklanjuti oleh Tergugat Rekonpensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997, masa berlaku Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tergugat Rekonpensi tersebut telah berakhir.

Pasal 10

IPT dapat berakhir apabila :

- a. ***masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai ketentuan yang berlaku;***
 - b. *atas permintaan sendiri;*
 - c. *pemegang IPT meninggal dunia;*
 - d. *IPT dicabut.*
9. **Bahwa pada awalnya dalam surat menyurat maupun pertemuan dengan Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi bersedia untuk menyerahkan lahan di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 dan Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya kepada Penggugat Rekonpensi sesuai ketentuan yang berlaku.** Namun, secara mendadak Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum menolak menyerahkan lahan kepada Penggugat Rekonpensi dan justru mengajukan

gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan register perkara No. 71/G/2018/PN.Sby, dengan rincian sebagai berikut :

Penggugat : Yayasan Pendidikan Udatin Surabaya

Tergugat : Walikota Surabaya

Obyek sengketa TUN :

- 1) Surat No. 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Jawaban; dan
 - 2) Surat No. 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 perihal Peringatan Kedua surat tersebut pada intinya permintaan Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi agar melakukan pembayaran tunggakan retribusi Izin Pemakaian Tanah dan segera menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong.
8. Bahwa perkara No. 71/G/2018/PN.Sby telah diputus oleh PTUN Surabaya pada tanggal 27 November 2018 dengan amar putusan yang pada intinya menyatakan gugatan Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima.

Bahwa putusan PTUN tersebut dikuatkan di tingkat banding sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 66/B/2019/ PT.TUN.Sby jo. No. 71/G/2018/PN.Sby tanggal 8 Mei 2019 dan telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap sebagaimana Surat Keterangan Panitera PTUN Surabaya No. 71/G/2018/PN.Sby tanggal 17 Desember 2019.

Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas maka secara hukum surat Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi yang pada intinya berisi permintaan Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi agar melakukan pembayaran tunggakan retribusi Izin Pemakaian Tanah dan segera menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong adalah sah dan berkekuatan hukum tetap.

9. Bahwa Tergugat Rekonsensi terbukti telah melakukan secara melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara karena telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1) adanya perbuatan

bahwa Tergugat Rekonsensi menempati dan memanfaatkan tanah obyek sengketa yang merupakan aset Penggugat Rekonsensi secara terus menerus tanpa adanya hubungan hukum sejak berakhirnya Izin Pemakaian Tanah (IPT) pada tanggal 7 Mei 2002 dan tanggal 16 Juli 2003 termasuk tidak membayar tunggakan retribusi sejak IPT berakhir sampai saat ini tahun 2021.

2) perbuatan itu melawan hukum

bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut melanggar Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah karena

menempati dan memanfaatkan tanah obyek sengketa tanpa adanya hubungan hukum baik berupa Izin Pemakaian Tanah (IPT) ataupun sewa.

3) adanya kerugian

bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiil berupa tidak terbayarnya retribusi atas pemakaian tanah aset Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi sejak jangka waktu izin telah habis pada tanggal 7 Mei 2002 dan tanggal 16 Juli 2003 sehingga menunggak retribusi yang besarnya sebagai berikut :

a. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7	
Pokok Retribusi (2003-2021)	Rp 432.238.320,00
Denda (s.d. tgl. 7 Mei 2021)	<u>Rp 97.819.038,72 +</u>
Jumlah	Rp 530.057.358,72
b. Untuk obyek Jl. Urip Sumoharjo No. 9	
Pokok Retribusi (1999-2021)	Rp 214.188.488,70
Denda (s.d. tgl. 16 Juli 2021)	<u>Rp 51.190.486,06 +</u>
Jumlah	Rp 265.378.974,76

Yang apabila ditotal adalah sebesar : **Rp 795.436.333,48 (tujuh ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma empat puluh delapan rupiah).**

Bahwa Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian immateriil akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yaitu tidak dapat dilaksanakannya tugas pelayanan publik untuk membangun sarana transportasi *park and ride* yang digunakan untuk mengurangi kemacetan di kawasan Jalan Urip Sumoharjo yang sangat merugikan masyarakat yang dapat dinilai setidaknya-tidaknya sebesar 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

4) ada hubungan sebab akibat antara melawan hukum dan kerugian

bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonpensi menempati dan memanfaatkan aset Penggugat Rekonpensi tanpa izin maka Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp 795.436.333,48 (tujuh ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma empat puluh delapan rupiah) disebabkan adanya retribusi yang seharusnya diterima Penggugat Rekonpensi sejak tanggal 7 Mei 2002 dan tanggal 16 Juli 2003 sampai saat ini tahun 2021 dan Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian immateriil yaitu tidak dapat dilaksanakannya tugas pelayanan publik untuk membangun sarana transportasi *park and ride* yang digunakan untuk mengurangi kemacetan di kawasan Jalan Urip Sumoharjo.

5) ada kesalahan

bahwa terbukti jelas perbuatan Tergugat Rekonpensi dilakukan dengan kesengajaan dan penuh kesadaran karena Penggugat Rekonpensi telah memperingatkan Tergugat Rekonpensi melalui surat-surat teguran/ peringatan kepada Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :

- a. Surat Nomor : 593/14870/436.6.18/2013 tanggal 13 Nopember 2013 perihal Teguran;
- b. Surat Nomor : 539/14881/436.6.18/2013 tanggal 13 Nopember 2013 perihal Teguran;
- c. Surat Nomor : 593/3378/436.7.11/2017 tanggal 14 Juni 2017 perihal Peringatan;
- d. Surat Nomor : 593/3878/436.7.11/2017 tanggal 19 Juli 2017 perihal Peringatan;
- e. Surat Nomor : 593/9850/436.7.11/2017 tanggal 15 September 2017 perihal Jawaban;
- f. Surat Nomor : 593/2467/436.7.11/2018 tanggal 12 April 2018 perihal Jawaban;
- g. Surat Nomor : 593/3087/436.7.11/2018 tanggal 8 Mei 2018 Perihal Peringatan.

Namun Tergugat Rekonpensi tidak segera mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi serta tidak segera membayar tunggakan retribusi dan justru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya.

10. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini telah jelas dan berdasar hukum, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonpensi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memberikan putusan dengan amar :

I. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan a quo;
5. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obsuur libel*);
6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya dan di Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya adalah aset Penggugat Rekonpensi bagian dari dari Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Kelurahan Keputran seluas 63.180 m2 yang dikeluarkan tanggal 1 Juni 1977 atas nama pemegang hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang menguasai tanah asset Penggugat Rekonpensi di Jl. Urip Sumoharjo No. 5-7 Surabaya dan di Jl. Urip Sumoharjo No. 9 Surabaya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar tunggakan retribusi sebesar Rp 795.436.333,48 (tujuh ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga koma empat puluh delapan rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonpensi

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau

jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian Jawaban ini kami sampaikan, atas perhatian Majelis Hakim Yang Mulia kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami

Kuasa Hukum Tergugat Konpensi /Penggugat Rekonpensi,

AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, S.H.

MOHAMMAD FAJAR F., S.H.

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

RATIH PUSPITORINI, S.H.,M.Kn