

**DUPLIK TERGUGAT  
PERKARA NOMOR 947/Pdt.G/2019/PN.SBY**

Antara

**PT. PERSEBAYA INDONESIA** selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**

Melawan

**WALIKOTA SURABAYA**, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**

---

Surabaya, 12 Nopember 2019

Kepada

Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya  
yang memeriksa, mengadili Perkara Nomor :  
947/Pdt.G/2019/PN.Sby.  
Jalan Raya Arjuno 16-18

di-

**SURABAYA**

Perihal : **Duplik Tergugat terhadap Replik Penggugat dalam perkara Nomor :  
947/Pdt.G/2019/PN.SBY.**

Dengan hormat,

Berdasarkan :

- a. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/9733/436.1.2/2019 tanggal 8 Oktober 2019 ;
- b. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/9734/436.1.2/2019 tanggal 8 Oktober 2019 ; serta
- c. Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800/9735/436.1.2/2019 tanggal 8 Oktober 2019 ;

maka perkenankan kami selaku Kuasa Hukum Tergugat baik bersama – sama maupun sendiri – sendiri menyampaikan duplik atas replik Penggugat dalam perkara Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.Sby, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih replik Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam dalil duplik ini.
2. Bahwa Tergugat tetap pada jawaban sebagaimana disampaikan pada tanggal 24 Oktober 2019.
3. **KOMPETENSI ABSOLUT**  
Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 2 (dua) dalam ekspesi karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- a. bahwa sebagaimana dalih posita gugatan Penggugat angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya yang intinya menyatakan *secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat, sehingga menurut hukum :*

1. *Haruslah Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;*
2. *Oleh karena terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat, maka haruslah Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.*

Berkaitan dengan posita gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dalam gugatannya tersebut, maka jelas kalau gugatan Penggugat ini masuk dalam kriteria ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyatakan :

*“Sengketa Perbuatan Melanggar 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”.*

sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini.

- b. bahwa Penggugat dalam petitumnya mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan :

Pada angka 4 (empat) :

*“Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam,*

*Gedung/Wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Pada angka 6 (enam) :

*“Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Bahwa Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Oleh karena nya maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan absolut untuk mengadili perkara ini, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat.

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

Bahwa berdasarkan 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).

- a. bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 3 (tiga) dalam eksepsi karena tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

Bahwa dalih Penggugat yang mendalihkan :

*“Bahwa disamping Berbadan Hukum **Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan** di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :*

*- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;  
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;  
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;  
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;  
**berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa”.***

*“Bahwa pada awalnya objek sengketa tersebut hanya berupa tanah lapang saja, kemudian pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun*

*dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama) yang **biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat)***”

*“Selain itu, pada tahun 1992 **Penggugat juga membangun gedung/wisma di sebelah Barat gedung/ wisma Persebaya. Pembangunan gedung/ wisma tersebut juga hasil dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus (Penggugat)***”

**hanya sebatas pengakuan yang tidak berdasar dari Penggugat, mengingat :**

Bahwa Penggugat dalam hal ini mewakili PT. PERSEBAYA INDONESIA yang dibentuk berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, modal dasar perseroan berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), terbagi atas 1.000 (seribu) saham. masing-masing saham bernilai nominal Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 50% (lima puluh persen) atau sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada akhir akta.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, **modal dasar perseroan** sejumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) **disetor penuh dengan uang tunai** oleh para pendiri dengan rincian :

1. Tuan Haji SALEH ISMAIL MUKADAR sejumlah 275 (dua ratus tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
  2. Tuan CHALID BIN ABDUL GAWI GARAMAH sejumlah 125 (seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
  3. Koperasi SURYA ABADI-SURABAYA sejumlah 100 (seratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Sehingga seluruhnya berjumlah 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa berdasarkan Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, modal dasar perseroan berjumlah Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah), terbagi atas 40.000.000 (empat puluh juta) saham. masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,- (seribu rupiah). **Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor** sejumlah 10.715.000 (sepuluh juta tujuh ratus lima belas ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 10.715.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus lima belas juta rupiah) **dalam bentuk uang tunai** dengan rincian :

1. KOPERASI SURYA ABADI-PERSEBAYA sejumlah 3.215.000 (tiga juta dua ratus lima belas ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 3.215.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima belas juta rupiah) ;
2. PT. JAWA POS SPORTAINMENT sejumlah 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah)

Sehingga seluruhnya berjumlah 10.715.000 (sepuluh juta tujuh ratus lima belas ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 10.715.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus lima belas juta rupiah).

Bahwa berdasarkan Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, dengan rincian :

1. KOPERASI SURYA ABADI-PERSEBAYA sejumlah 3.215.000 (tiga juta dua ratus lima belas ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 3.215.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima belas juta rupiah) ;
2. PT. DETEKSI BASKET LINTAS INDONESIA sejumlah 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah)

Sehingga seluruhnya berjumlah 10.715.000 (sepuluh juta tujuh ratus lima belas ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 10.715.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus lima belas juta rupiah).

**Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
  2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
- tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**

Bahwa apabila benar apa yang di dalihkan oleh Penggugat bahwa **Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan** di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

**berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, kenapa tidak dimasukkan ke dalam modal dasar PT. Persebaya Indonesia ?**

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa Tergugat juga menolak dalih replik Penggugat dalam ekspesi yang mendalihkan :

*” Bahwa walaupun objek sengketa adalah tanah negara bebas yang berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967, namun ternyata pada tahun 1995, secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari teermasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat... ”*

**karena dalih Penggugat tersebut hanya sebatas tuduhan yang tidak berdasar**, mengingat :

Faktanya tanah dimaksud saat ini telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

Bahwa berdasarkan asas hukum praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtmatic* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 maka secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 dianggap sah secara prosedur, substansi dan kewenangan sebagaimana

ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- b. bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 4 (empat) dalam ekspesi karena tidak sesuai dengan fakta. Terlihat di sini bahwa Penggugat asal membatah jawaban Tergugat tapi tidak disertai dengan penjelasan yang jelas dan benar.

**Apabila memang benar bahwa gugatan ini tidak terkait dengan sengketa kepemilikan terus kenapa di dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk memberikan putusan :**

Pada angka 5 (lima) :

*“Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas  $\pm 20.500 M^2$  (dua puluh lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

*Yang di atasnya berdiri Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru”.*

Pada angka 7 (tujuh) :

*“ Menyatakan Penggugat (PT. PERSEBAYA INDONESIA) sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung / wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru”.*

- c. bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 5 (lima) dalam ekspesi karena tidak sesuai dengan fakta. Di sini sangat terlihat jelas kalau Penggugat tidak paham dengan gugatannya sendiri.

Gugatan Penggugat dalam perkara Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.SBY. adalah **terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

Sebagaimana telah didalilkan oleh Tergugat dalam jawabannya bahwa antara **posita gugatan dengan petitum gugatan tidak ada relevansinya atau dengan kata lain kabur dan tidak jelas (Obscur Libel).**

Bahwa sebagaimana dalih posita gugatan Penggugat angka 6 (enam), dalam gugatannya yang intinya menyatakan *secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat.*

Akan tetapi di dalam petitum Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan :

Pada angka 4 (empat) :

*“Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M2 (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, sepanjang mengenai Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/Wisma Persebaya lama dan juga Gedung / wisma Persebaya baru (objek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Pada angka 6 (enam) :

*“Menyatakan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”.*

Dapat dijelaskan lebih lanjut di sini bahwa kekaburan dalih Penggugat yaitu :

1. Dalam posita gugatan, yang di dalihkan **melakukan perbuatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat** ; dan
2. Dalam petitum gugatan, **yang dimintakan untuk dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum** adalah :
  - **Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M2 (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Tergugat (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya) yang merupakan produk Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ;** dan
  - **Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang, tertanggal 14 April 1998 yang merupakan produk Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah.**

##### **5. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT (TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING)**

Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 6 (enam) dalam ekspesi karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*



Bahwa apabila benar apa yang di dalihkan oleh Penggugat (*quad non*), **apakah gugatan yang diajukan oleh PT. PERSEBAYA INDONESIA, yang diwakili oleh H.M. SALEH HANIFAH selaku Direktur Amatir telah mendapatkan persetujuan dari Direktur Utama PT Persebaya Indonesia ?**

Mengingat, Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, **yang berhak mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan adalah Direksi.**

Lebih lanjut dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya dijelaskan bahwa **yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan adalah Direktur Utama.**

#### 6. **GUGATAN DINILAI TELAH KADALUWARSA**

Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 7 (tujuh) dalam ekspesi karena hanya asumsi Penggugat dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

**Faktanya Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.**

**Faktanya tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dan Penggugat baru mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat dimaksud dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan register perkara Nomor : 947/Pdt.G/2019/PN.SBY. pada tanggal 24 September 2019.**

**Faktanya terhadap gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.**

Berkaitan dengan fakta tersebut di atas, maka dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa pengajuan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 Nopember atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa adalah didasarkan pada suatu perbuatan melawan hukum adalah dalih yang tidak benar dan tidak berdasar.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

7. Bahwa Tergugat mohon agar dalil – dalil yang sudah diuraikan dalam eksepsi dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam duplik Pokok Perkara ini.
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih – dalih replik Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dalam dalil duplik ini.
9. Bahwa Tergugat tetap pada jawaban sebagaimana disampaikan pada tanggal 24 Oktober 2019.
10. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 3 (tiga) dalam pokok perkara karena hanya sebatas asumsi Penggugat dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

**Faktanya Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.**

**Faktanya terhadap gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.**

Bahwa berdasarkan asas hukum praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtmatic* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap :

- a. Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ; dan
- b. Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998.

maka secara hukum :

- a. penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 ;
- b. penerbitan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 April 1998.

dianggap sah secara prosedur, substansi dan kewenangan sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

11. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 4 (empat) dalam pokok perkara karena hanya merupakan opini tanpa dasar fakta dan bertentangan dengan hukum.

Penggugat tidak konsisten dalam dalih positanya. Bahwa Penggugat sendiri yang mendalihkan di dalam gugatannya bahwa gugatan, PT. PERSEBAYA INDONESIA, diwakili oleh H.M. SALEH HANIFAH selaku Direktur Amatir, **berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, serta Akta perubahan terakhir Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Persebaya Indonesia yang dibuat oleh SUTAN RACMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo.**

**Penggugat juga mendasarkan pada hal sama** ketika Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan sebagaimana dalih replik Penggugat dalam eksepsi pada angka 6 (enam).

Namun di sisi yang lain, Penggugat berdalih seolah-olah Tergugat yang mendalihkan Penggugat baru dibentuk pada tahun 2009 sebagaimana dalih replik Penggugat dalam pokok perkara pada angka 4 (empat). Entah apa yang terjadi pada diri Penggugat.

**Bahwa berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;

**tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**

Bahwa apabila benar apa yang di dalihkan oleh Penggugat (*quad non*) bahwa **Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan** di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

**berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, kenapa tidak dimasukkan ke dalam modal dasar PT. Persebaya Indonesia ?**

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

12. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 5 (lima) dalam pokok perkara karena hanya sebatas pengakuan yang tidak berdasar dari Penggugat dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar **agar dengan mudah dapat**

**membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk itu kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.**

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah **bahwa sertipikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**

Oleh karena data dalam sertipikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya, **maka sertipikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.**

**Faktanya Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.**

Bahwa berdasarkan asas hukum praduga *rehtmatig* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rehtmatig* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

**Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995, maka secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 dianggap sah secara prosedur, substansi dan kewenangan sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.**

Bahwa terkait dalih Penggugat yang pada pokoknya mendalihkan bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan oleh klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub anggota Persebaya **membuktikan bahwa posisi Penggugat atas objek sengketa yaitu hanya sebatas memanfaatkan bukan sebagai pemilik.**

13. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 6 (enam) dalam pokok perkara karena hanya sebatas pengakuan yang tidak berdasar dari Penggugat dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

**Bahwa berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;

**tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**

Bahwa apabila benar apa yang di dalihkan oleh Penggugat bahwa **Penggugat juga mempunyai aset berupa bangunan** di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
- Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
- Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;

**berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, kenapa tidak dimasukkan ke dalam modal dasar PT. Persebaya Indonesia ?**

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

14. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) dan angka 9 (sembilan) dalam pokok perkara karena hanya sebatas pengakuan yang tidak berdasar dari Penggugat dan tidak sesuai dengan fakta.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R., yang berbunyi :

*“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”*

Bahwa dalih gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 13 (tiga belas) hanya sebatas pengakuan dan tidak membuktikan dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. bahwa dalam gugatannya **Penggugat mengaku** mempunyai aset berupa bangunan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jl. Bogen, Surabaya;
  - Sebelah Selatan : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Timur : Jl. Karanggayam, Surabaya;
  - Sebelah Barat : Stadion Gelora 10 Nopember Tambaksari, Surabaya;
- berikut dengan bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, **akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan.**

**Akan tetapi berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
  2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
- tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**
- b. bahwa dalam gugatannya **Penggugat mengaku** bahwa obyek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang berupa tanah lapang sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan oleh klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub anggota Persebaya, **akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan.**

**Faktanya Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah** seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) **berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari**, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Bahwa terkait dalih pengakuan Penggugat tersebut **membuktikan bahwa posisi Penggugat atas objek sengketa yaitu hanya sebatas memanfaatkan bukan sebagai pemilik.**

- c. bahwa dalam gugatannya **Penggugat mengaku** bahwa pada tahun 1973 di atas tanah lapang tersebut sebagian dibangun Lapangan Sepak Bola yang dilengkapi dengan tribun dan tembok pembatas setinggi 3 m (tiga meter), serta dibangun pula bangunan Gedung lengkap dengan fasilitas ruang rapat, asrama, kamar ganti pemain dan wasit (Gedung/wisma Persebaya lama) yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat). Selain itu, pada tahun 1992 Penggugat juga membangun gedung/wisma di sebelah Barat gedung/wisma Persebaya. Pembangunan gedung/wisma tersebut juga hasil dari swadaya masyarakat

bersama dengan pengurus (Penggugat), akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan.

**Faktanya Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah** seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) **berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari**, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan **telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.**

**Faktanya gedung/wisma Persebaya telah terbit** Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang **Izin Mendirikan Bangunan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.**

**Bahwa berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
  2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
- tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**
- d. bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan bahwa secara melawan hukum, Tergugat mengajukan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk obyek sengketa kepada Turut Tergugat.

**Faktanya** atas permohonan tersebut telah terbit **Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari**, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Bahwa berdasarkan asas hukum praduga *rechtermatig* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtermatig* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

**Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari**, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal



28 Maret 1995, **maka secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari**, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), tertulis atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 28 Maret 1995 **dianggap sah secara prosedur, substansi dan kewenangan** sebagaimana ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

- e. bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan perbuatan Tergugat berupa mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta membongkar objek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara **adalah dalih yang tidak benar dan tidak berdasar.**

1. **Bahwa terbukti secara hukum permohonan dimaksud benar adanya dan tidak melawan hukum, mengingat atas permohonan dimaksud telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.**

Bahwa berdasarkan asas hukum praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustae cusa*), bahwa setiap tindakan pemerintah selalu harus dianggap *rechtmatic* (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.

Artinya, sebelum ada pembatalan terhadap Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dianggap sah secara prosedur, substansi dan kewenangan sebagaimana Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali, dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

Dan atas tanah dimaksud telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.

2. **Bahwa berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;

3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ; dan
4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;

**tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 303 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu bentuk pengamanan administrasi Barang Milik Daerah berupa gedung dan/atau bangunan

Berkaitan berdasarkan ketentuan tersebut, maka terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya terhadap gedung/wisma Persebaya yang telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1 tidak menyalahi ketentuan.

4. Bahwa apabila memang benar apa yang didalihkan oleh Penggugat yaitu Tergugat membongkar objek sengketa, maka tindakan Tergugat atas obyek sengketa dimaksud dapat dibenarkan secara hukum, mengingat objek sengketa adalah aset Tergugat.
15. Bahwa Tergugat menolak dalih replik Penggugat pada angka 10 (sepuluh) dalam pokok perkara karena bertentangan dengan hukum.
- a. berdasarkan ketentuan dalam **Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Dalam Pasal 50 huruf d dinyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah.** Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa mencermati tuntutan /petitum Penggugat pada angka 2 yang berisi : *"Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini;"* menunjukkan bahwa petitum tersebut tidak jelas dan tidak tegas dalam hal ini terhadap obyek/barang mana yang dimintakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.

Bahwa menurut praktek hukum acara perdata petitum harus jelas dan tegas artinya apa yang dimintakan harus jelas dan tegas. Bahwa oleh karena petitum tentang sita jaminan yang tidak jelas dan tegas tersebut maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

b. bahwa dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tersebut, tiga poin penting yang diatur :

1. Para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta ;
2. Hakim harus mempertimbangkan tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta. Selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) RBG, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah. Juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik. Demikian pula gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
3. Hakim harus mempertimbangkan tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi hal-hal yang patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana ketentuan SEMA No. 3 Tahun 2000 dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan Penggugat tersebut.

c. Putusan Provisi atau Provisional (Tak Dim) adalah putusan yang diambil segera mendahului putusan akhir tentang pokok perkara, karena adanya alasan-alasan yang mendesak untuk itu. (*Darwan Print, S.H., Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-III, Tahun 2002, hal.202*).

Majelis Hakim harus mempertimbangkan secara seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas objek sengketa terbukti bahwa **berdasarkan :**

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ;
  2. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2017 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
  3. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 07 Februari 2018 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ; dan
  4. Akta perubahan Nomor : 01 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat oleh SUTAN RACHMAN SALEH, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo ;
- tidak ada modal dasar perseroan yang berupa obyek sengketa, modal dasar PT. Persebaya Indonesia semuanya dalam bentuk uang tunai.**

Di sisi yang lain, atas obyek sengketa berupa :

1. Tanah seluas 49.400 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi) telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : 12345678-0000-19844-1.
2. Gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1990 tanggal 14 April 1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register : INV-2017-375.1-1.

Apabila putusan Provisi dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka kerugian yang lebih besar ada pada pihak Tergugat, mengingat Tergugat selaku pemilik aset tidak dapat memanfaatkan dan memelihara Barang Milik Daerah dimaksud.

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

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*).
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (tidak memiliki *Legal Standing*).
4. Menyatakan Gugatan Penggugat telah Kadaluarsa
5. Menyatakan 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 Pengadilan berpendapat lain, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

Terima kasih.

Hormat Kuasa Tergugat,

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. YUSHAR, SH.                   | 2. SETIJO BOESONO, SH., MH.       |
| 3. IGN. HOTLAN HAHALONGAN, SH.   | 4. M. SJAMSUL ARIFIN, SH.         |
| 5. WINDIYANTO YUDHO W., SH.      | 6. SAIFUL BAHRI, SH.              |
| 7. AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, SH.    | 8. DJOENEDIE DODIEK S., SH.       |
| 9. M. RAZ RIXZA FIRDAUS A., S.H. | 10. R. ASEP SANNA SUMANILAGA, SH. |
| 11. BAGUS TIRTA PRAWITA, SH.     | 12. RATIH PUSPITORINI, SH., M.Kn. |
| 13. MOHAMMAD FAJAR FANANI, SH.   |                                   |