



YUSRON MZ & REKAN

JL. Wiguna Selatan III No. 10, Gunung Anyar, Rungkut, Surabaya
Telp . (031) 8782603, Mobile : 081332408686, 0818309267
E-mail : use_round86@yahoo.com

REPLIK PENGGUGAT

DALAM PERKARA NOMOR : 947/PDT.G/2019/PN.SBY.

dalam perkara antara :

PT. PERSEBAYA INDONESIA sebagai PENGGUGAT

Melawan

PEMERINTAH KOTA SURABAYA sebagai TERGUGAT

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II sebagai TURUT
TERGUGAT**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan telah diterimanya Jawaban Tergugat tertanggal 24 Oktober 2019, maka dengan ini perkenankan Penggugat menyampaikan REPLIK-nya dengan uraian sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh pada seluruh dalil-dalil gugatannya tertanggal 17 September 2019 (selanjutnya cukup disebut gugatan) serta menolak keras seluruh dalil Tergugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Penggugat di dalam persidangan ini;
2. Bahwa Penggugat **dengan tegas menolak** dalil Tergugat pada **angka 2** pada bagian **Dalam Eksepsi** halaman 2 sampai dengan halaman 4, mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut pada Jawabannya. Hal ini karena :

Bahwa dalil-dalil Tergugat pada angka 2 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 2 sampai dengan halaman 4 tersebut **adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab didasarkan pada suatu pemahaman yang salah dan cenderung menyesatkan terhadap hal-hal yang diatur dalam Perma Nomor 2 Tahun 2019** tersebut.

Bahwa pemahaman yang salah dari Tergugat tersebut dikarenakan Tergugat hanya mengambil dan memaknai sebagian kecil saja aturan-aturan tersebut serta tidak memahami dan mengutip secara keseluruhan aturan-aturan yang termuat di dalam Perma Nomor 2 Tahun 2019 tersebut.

Bahwa apabila dipahami secara keseluruhan Perma Nomor 2 Tahun 2019 tersebut dan dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka jelas Perkara a quo **ADALAH KOMPETENSI DARI PENGADILAN NEGERI SURABAYA UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI**, Bukan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Adapun hal tersebut dapatnya Penggugat jelaskan sebagai berikut :

- Pasal 2 ayat (2) Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Pengadilan Tata Usaha Negara **berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif** sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan **Setelah Menempuh Upaya Administratif**.

- Pasal 1 angka 1 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Tindakan pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan **perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan**.

- Pasal 1 angka 3 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah **sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan** antara Warga masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya **sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan**.

- Pasal 1 angka 4 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

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.

- Pasal 1 angka 7 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Tergugat adalah **pejabat Pemerintahan** atau penyelenggara negara lainnya yang **melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang** yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat.

- Pasal 1 angka 8 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi **tuntutan terhadap tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1** yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.

- Pasal 8 Perma Nomor 2 Tahun 2019;

Setiap frasa **“Keputusan Tata Usaha Negara”** dan frasa **“Sengketa Tata Usaha Negara”** yang tercantum dalam BAB IV Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara **haruslah dimaknai juga sebagai “Tindakan Pemerintahan”** dalam rangka penyelesaian **Sengketa Tindakan Pemerintahan menurut Peraturan Mahkamah Agung ini.**

Berdasarkan dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa sengketa sebagaimana dimaksud dalam Perma Nomor 2 Tahun 2019 adalah **terbatas pada sengketa mengenai Tindakan Pemerintahan**, yang mana tindakan pemerintahan itu sendiri adalah **perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.**

Bahkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 4, yang notabene juga dikutip oleh Tergugat dalam Jawabannya pada angka 2 huruf a pada halaman 2, telah secara jelas diatur bahwa **Sengketa dimaksud adalah sengketa tentang tindakan Pejabat Pemerintahan.**

Sedangkan Perkara a quo, adalah bukan merupakan sengketa mengenai **tindakan Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 1.** Bahwa gugatan dalam perkara a quo diajukan oleh Penggugat adalah murni mengenai **gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam kapasitasnya selaku SUBJEK PERDATA, BUKAN DALAM KAPASITASNYA SELAKU “PEJABAT PEMERINTAHAN” YANG “BERDASARKAN KEWENANGANNYA” MELAKUKAN SUATU TINDAKAN YANG MERUGIKAN PENGGUGAT.**

Selain itu, Pasal 8 Perma Nomor 2 Tahun 2019 telah secara jelas menyampaikan bahwa yang dimaksud **“TINDAKAN PEMERINTAHAN”** haruslah dimaknai sebagai **“KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA”**, yang kemudian menjadikan suatu sengketa harus diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. **SEDANGKAN PERKARA A QUO ADALAH BUKAN MENGENAI SENGKETA TATA USAHA NEGARA ATAU SENGKETA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN**, karena tindakan Tergugat tersebut tidak memenuhi syarat untuk dikatakan sebagai suatu **Keputusan Tata Usaha Negara** yang bersifat Konkret, Individual dan Final serta bukan juga merupakan suatu tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Sehingga jelas, **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

Dengan demikian telah jelas terbukti bahwa **gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah sesuai menurut hukum, dan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.** Berdasarkan hal tersebut di atas, maka haruslah eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut sebagaimana pada angka 2 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 2 sampai dengan halaman 4

tersebut, ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

3. Bahwa Penggugat **dengan tegas menolak** dalil Tergugat pada **angka 3 huruf a** pada bagian **Dalam Eksepsi** halaman 4 Jawabannya, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*). Hal ini karena dalil Tergugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa dalil Tergugat yang pada pokoknya menyatakan telah *mencermati uraian surat gugatan Penggugat*, pada akhirnya **membuktikan bahwa Tergugat masih kurang cermat dalam memahami dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya**. Bahwa apabila dipahami dan dicermati, gugatan Penggugat adalah jelas dan lengkap dan juga **tidak ada** ketidakkonsistenan dari dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya.

Bahwa **ketidakjelasan sebagaimana yang dikatakan oleh Tergugat terhadap dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya, kembali dikarenakan Tergugat hanya mengambil sepotong demi depotong dalil-dalil Penggugat**, tidak memaknai secara keseluruhan dari dalil-dalil gugatan Penggugat. Bahwa, dalil Posita antara yang satu dengan yang lain adalah suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sehingga haruslah dibaca, dipahami dan dimaknai secara keseluruhan untuk dapat memahami maksud dari suatu gugatan.

Bahwa secara jelas, didalam gugatannya pada angka 3, 4, 5 dan 6, Penggugat telah menyampaikan bahwa :

1. *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.

2. **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.**
3. **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).

4. **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 termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat. Selanjutnya terhadap permohonan tersebut Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat (PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA) sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 31 Agustus 1994, No. 225/HP/35/1994, dimana objek sengketa masuk/ menjadi bagian dari bidang tanah dalam sertipikat tersebut.**

Sehingga jelas bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah **sebidangtanah negara bebas yang berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1967 yang diatasnya terdapat bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru 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;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka **haruslah dalil Tergugat pada angka 3 huruf a pada bagian Dalam Eksepsi halaman 4, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel), ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.**

4. **Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 3 huruf b pada bagian Dalam Eksepsi Jawabannya, halaman 4 sampai dengan halaman 5, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel). Hal ini karena dalil Tergugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak terdapat tumpang tindih antara posita yang satu dengan posita yang lain, justru dalil-dalil dalam gugatan Penggugat telah secara nyata membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan pengajuan permohonan hak atas objek sengketa, penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa atas nama Tergugat serta pembongkaran objek sengketa.**

Selain itu, dalil Tergugat yang menyatakan "**Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat seharusnya berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan bangunan bukan Perbuatan Melawan Hukum**", adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab justru dalam gugatan ini, Penggugat dapat membuktikan bahwa terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat,

sepanjang mengenai objek sengketa didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 3 huruf b pada bagian Dalam Eksepsi halaman 4 sampai dengan halaman 5, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*), ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

5. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 3 huruf c pada bagian Dalam Eksepsi halaman 6 Jawaban Tergugat, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*). Hal ini karena dalil Tergugat tersebut adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan sangat menyesatkan.

Bahwa dalil Tergugat yang pada pokoknya menyatakan dalil posita dan petitum Penggugat tidak sambung tersebut justru membuktikan ketidakcermatan Tergugat dalam membaca dan memaknai dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun petitumnya.

Bahwa Tergugat berusaha menyesatkan dengan memisahkan posita dengan petitum yang sesuai, dimana Tergugat membandingkan Posita yang pada pokoknya tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan Petitum tentang permohonan menyatakan Sertipikat Hak Pakai dan Surat Izin mendirikan Bangunan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa apabila Tergugat membaca dan mencermati isi gugatan Penggugat dengan baik, maka antara Posita dengan Petitum dalam gugatan Penggugat telah sesuai dan "sambung". Hal tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

- Tentang Posita Perbuatan Melawan Hukum ada di Posita angka 6, angka 9 dan angka 11, yang kemudian didukung dengan Petitum pada angka 3.
- Tentang posita pernyataan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari ada di Posita angka 12, yang kemudian didukung dengan Petitum pada angka 4.
- Tentang posita pernyataan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan ada di Posita angka 13, yang kemudian didukung dengan Petitum pada angka 6.

Bahwa dalil Tergugat pada halaman 6 Jawabannya yang mengatakan : "*Berkaitan dengan petitum tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan pembatalan sertipikat dan pembatalan Izin Mendirikan Bangunan.*" adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab dalam perkara a quo, pada pokoknya Penggugat mendalilkan dan membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pengajuan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri Gelora 10 November atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat dan juga sehubungan dengan terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin

Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, yang kemudian Penggugat meminta, yang pada pokoknya, agar Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari dan 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, BUKAN BATAL**. Sehingga dengan demikian menjadi jelas, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 3 huruf c pada bagian Dalam Eksepsi halaman 6, mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*), ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

6. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 4 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 6 sampai dengan halaman 7 Jawaban Tergugat, mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat (Tidak Memiliki Legal Standing). Hal inikarena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa dalam dalilnya tersebut, Tergugat hanya mendasarkan pada Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia Nomor : 24 tanggal 16 Juli 2009 yang dibuat dihadapan JUSTIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, namun tidak pula didasarkan pada 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.

Entah apa yang terjadi pada diri Tergugat, disatu sisi dalam dalilnya angka 4 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 6 sampai dengan halaman 7, mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat (Tidak Memiliki Legal Standing), Tergugat mengutip 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, namun disisi lain Tergugat tidak mendasarkan dalil-dalilnya tersebut pada akta tersebut.

Sebab apabila Tergugat memahami dan mendasarkan dalil-dalilnya tersebut pada 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, maka tentulah Tergugat mendapati nama H.M. SALEH HANIFAH sebagai salah satu Direksi Perseroan, dan berhak bertindak untuk dan atas nama Penggugat dalam perkara a quo.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 4 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 6 sampai dengan halaman 7, mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat (Tidak Memiliki Legal Standing) ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

7. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 5 pada bagian Dalam Eksepsi halaman 7 sampai dengan halaman 8 Jawaban Tergugat, mengenai Eksepsi Gugatan Dinilai Telah Kadaluarsa. Hal ini karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa terhadap ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, **Tergugat hanya memaknai sebagian saja dari ketentuan tersebut dengan menekankan pada kata-kata “apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”, NAMUN tidak mengindahkan kata-kata lain dalam ketentuan tersebut, khususnya yang pada pokoknya menyatakan “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya,...”**

Selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa **“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”**

Dimana dalam perkara a quo, justru Penggugat membuktikan bahwa terhadap 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 kepada Turut Tergugat adalah didasarkan pada suatu perbuatan melawan hukum, yaitu :

- Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, bukan oleh Tergugat;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.
- Tergugat secara nyata telah mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat. Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :

“PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya”

Sehingga ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, tidak dapat dijadikan sebagai dasar oleh Tergugat untuk menangkis dalil-dalil gugatan Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada **angka 5** pada bagian **Dalam Eksepsi** halaman 7 sampai dengan halaman 8 Jawabannya, mengenai Eksepsi Gugatan Dinilai Telah Kadaluarsa ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Penggugat mohon agar hal-hal yang terurai pada bagian Dalam Eksepsi dianggap tertuang kembali serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada bagian Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat pada bagian Dalam Pokok Perkara, kecuali dalil yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
3. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada **angka 8, angka 9 dan angka 10** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** halaman 8 sampai dengan halaman 9 pada Jawabannya, sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Hal ini karena justru melalui gugatan inilah Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pengajuan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri Gelora 10 Nopember atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat dan juga sehubungan dengan terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, dengan menyatakan bahwa pemegang izin (IMB) nya adalah Tergugat, bukan Penggugat.

Terbitnya **Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari**, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat dan juga 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), menurut hukum, ~~tidaklah~~ **membatasi atau melarang Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam rangka membuktikan perbuatan melawan hukum Tergugat** sehubungan dengan ~~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 kepada Turut Tergugat dan juga sehubungan dengan terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa.~~ Hal ini karena :

- Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, bukan oleh Tergugat;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, dibangun dengan biaya

swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.

- **Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat.** Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :

"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"

Selain itu, dalil Tergugat pada **angka 8** mengenai kutipan Pasal 163 HIR tersebut adalah **sangat menyesatkan**, sebab didalam kutipannya tersebut **Tergugat tidak memasukkan ketentuan yang diatur secara benarsesuai HIR.** Adapun Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut :

"Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."

Namun secara menyesatkan, didalam dalilnya pada **angka 8** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** halaman 8 Jawabannya, **Tergugat menambahkan** *"tidak adanya penggugat, tetapi tergugat terkadang juga harus membuktikan adanya kejadian itu"*.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada **angka 8, angka 9 dan angka 10** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** halaman 8 sampai dengan halaman 9 pada Jawabannya ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

4. **Bahwa Penggugat dengan tegas menolak** dalil Tergugat pada **angka 11** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** halaman 9 sampai dengan halaman 10 pada Jawabannya, karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dalil Tersebut membuktikan ketidaktahuan Tergugat sehubungan dengan sejarah Penggugat yang notabene hidup dan berkiprah di Kota Surabaya serta telah memberikan banyak kebanggaan bagi Kota Surabaya.

Bahwa Penggugat, dahulu bernama Persatuan Sepak Bola Surabaya atau disebut dengan PERSEBAYA, yang menaungi beberapa klub sepak bola di Surabaya, Jawa Timur. **Bahwa objek sengketa tersebut sejak tahun 1967 sudah dikuasai oleh Penggugat dan dimanfaatkan sebagai tempat latihan** oleh klub-klub anggota Persebaya serta untuk berlangsungnya kompetisi klub-klub anggota Persebaya.

Bahwa seiring dengan perkembangan jaman serta tuntutan peraturan FIFA dan Persatuan Sepak Bola Seluruh Indonesia (PSSI) sebagaimana FIFA Regulations Club Licensing tahun 2004, yang mewajibkan **Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah menjadi badan hukum**, maka **Persatuan Sepak Bola Surabaya atau PERSEBAYA berubah nama menjadi PT. PERSEBAYA INDONESIA.**

Bahwa dari ketidaktahuannya tersebut, Tergugat mendalilkan seolah Penggugat dibentuk baru pada tahun 2009, sedangkan secara nyata, **Penggugat sudah ada dan menguasai Objek sengketa sejak tahun 1967**. Hal tersebut juga **dibuktikan dengan keterangan yang tertulis pada Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa**, yang pada pokoknya menyatakan :

*“PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna **asrama persebaya Surabaya**”*

Justru karena terhadap objek sengketa telah terbit **Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari**, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat yang **penerbitannya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat** itulah Penggugat tidak dapat memasukkan objek sengketa yang telah dikuasai sejak tahun 1967 sebagai aset Penggugat, sehingga **melalui gugatan dalam perkara a quo lah Penggugat akan membuktikan bahwa Penggugat lah pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas ± 20.500 M² (dua puluh ribu 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.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah **dalil Tergugat pada angka 11 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 9 sampai dengan halaman 10 pada Jawabannya ditolak dan dikesampingkan**, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

5. Bahwa Penggugat **dengan tegas menolak** dalil Tergugat pada **angka 12 dan angka 13** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** halaman 10 pada Jawabannya, sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dalil Tergugat tersebut sama sekali **tidak** membantah dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan 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**.

Sedangkan dalam dalilnya tersebut Tergugat semata-mata berlindung pada *“Sertipikat Hak Pakai No. 5/Kel. Tambaksari, Gambar Situasi Nomor 2543/T/1990 tanggal 2 Agustus 1990, yang terbit pada tanggal 28 Maret 1995”* yang **secara jelas terbit pada tahun 1990 dan 1995 (jauh setelah Penggugat menguasai objek sengketa pada tahun 1967)**, dimana **permohonannya tersebut tidak didukung dengan fakta penguasaan objek sengketa oleh Tergugat**.

Dengan demikian jelas terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pengajuan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri Gelora 10 Nopember atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat dan juga sehubungan dengan terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 12 dan angka 13 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 10 pada Jawabannya ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

6. Bahwa dalil Tergugat pada angka 14 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 11 pada Jawabannya tersebut merupakan dalil pengulangan terhadap dalil angka 11 halaman 9 sampai dengan halaman 10 Jawabannya, yang mana telah secara jelas Penggugat tanggapi dan patahkan didalam dalil Replik Penggugat pada bagian Dalam Pokok Perkara angka 4 di atas.
7. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 15 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 11 sampai dengan halaman 13 pada Jawabannya, sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dalil Tergugat yang pada pokoknya mengatakan : "*Bahwa dalih tersebut di atas adalah tidak benar dan hanya sebatas asumsi Penggugat saja karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah diperbuat oleh Tergugat...*", sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada.

Bahwa apabila Tergugat mencermati gugatan Penggugat secara baik dan seksama, maka Penggugat telah merinci, menguraikan dan membuktikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat. Hal tersebut sebagaimana tertuang pada dalil gugatan Penggugat mulai pada angka 1 sampai dengan angka 11.

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat pada halaman 12 Jawabannya yang mengatakan: "*Bahwa sebagaimana asas hukum praduga rechmatig (praesumptio iustae cusa), bahwa setia tindakan pemerintah selalu harus dianggap rechmatig (dianggap sah) sampai ada pembatalannya.*", sebab terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat dan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa, menurut hukum tidaklah membatasi atau melarang Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam rangka membuktikan perbuatan melawan hukum Tergugat sehubungan dengan pengajuan permohonan hak atas beberapa bidang tanah diantaranya berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri Gelora 10 Nopember atau biasa disebut Stadion Tambaksari termasuk objek sengketa kepada Turut Tergugat dan juga sehubungan dengan terbitnya Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan

Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa. Hal ini karena :

- Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, bukan oleh Tergugat;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, dibangun dengan biaya swadaya dari masyarakat bersama dengan Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.
- Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat. Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :

"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 15 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 11 sampai dengan halaman 13 pada Jawabannyaditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

8. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 16 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 13 pada Jawabannya, karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dalil Tergugat yang pada pokoknya mengatakan :*"Bahwa apabila memang benar apa yang didalihkan oleh Penggugat yaitu Tergugat membongkar objek sengketa, maka tindakan Tergugat atas objek sengketa dimaksud dapat dibenarkan secara hukum, mengingat :*

- a. *bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Pakai atas tanah seluas ...*
- b. *bahwa gedung/wisma Persebaya telah terbit Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah ...";*

adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab bangunan yang dibongkar oleh Tergugat tersebut adalah milik Penggugat yang dibangun oleh Penggugat dan sudah ada jauh sebelum terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat dan Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor : 188/927-92/402.5.09/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan terhadap objek sengketa yang biaya pembangunannya bersumber dari swadaya masyarakat bersama dengan pengurus Persebaya (Penggugat).

Tergugat mengajukan permohonan IMB terhadap bangunan yang sudah ada atau sudah dibangun oleh Penggugat jauh sebelum terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi)membuktikan bahwa bangunan-bangunan tersebut bukan milik

Tergugat, sehingga jelas terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang membongkar objek sengketa tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik bangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru.

Bahwa dalil Tergugat yang pada pokoknya mengatakan :c. "*bahwa sebagaimana telah diterangkan oleh Tergugat pada angka 11 (sebelas) dalam Pokok Perkara bahwa tidak ada modal dasar perseroan yang berupa objek sengketa di dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Persebaya Indonesia ...*". adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab justru karena terhadap objek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor : 5/ Kelurahan Tambaksari, seluas 49.400 M² (empat puluh sembilan ribu empat ratus meter persegi), atas nama Tergugat yang penerbitannya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat itulah Penggugat tidak dapat memasukkan objek sengketa yang telah dikuasai sejak tahun 1967 sebagai aset Penggugat. Sehingga melalui gugatan dalam perkara a quo Penggugat akan membuktikan bahwa Penggugat lah pihak yang berhak dan mempunyai prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah dan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) atas sebidang tanah seluas ± 20.500 M² (dua puluh ribu 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.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat pada angka 16 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 13 pada Jawabannya ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

9. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil Tergugat pada angka 17 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 13 sampai dengan halaman 14 pada Jawabannya, karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dalil Tergugat pada angka 17 huruf a, adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebab secara nyata permohonan hak atas objek sengketa tersebut dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum, karena senyatanya :

- Tergugat tidak pernah menguasai objek sengketa;
- Objek sengketa sejak tahun 1967 sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, telah selesai dilakukan sebelum tahun 1998, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut baru keluar pada tahun 1998;
- Pembangunan Lapangan Persebaya Karanggayam, Gedung/wisma Persebaya lama dan juga Gedung/wisma Persebaya baru, dibangun dengan biaya

swadaya dari masyarakat bersama dengan.. Pengurus Persebaya, bukan dibangun oleh Tergugat.

- **Tergugat telah secara nyata mengetahui bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Penggugat.** Hal tersebut telah secara jelas tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut, yang tertulis yang pada pokoknya bahwa mengizinkan :

"PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA untuk mendirikan 3 (tiga) buah bangunan sebagian berlantai dua dari batu, kayu, beton, yang telah berdiri guna asrama persebaya Surabaya"

Bahwa dalil Tergugat pada angka 17 huruf b, adalah dalil pengulangan dari dalil Jawabannya pada angka 11, 14 dan 16, yang mana **telah secara jelas Penggugatanggapi dan patahkan didalam dalil Replik Penggugat pada bagian Dalam Pokok Perkara angka 4 dan angka 8 diatas.**

Begitu pula terhadap dalil Tergugat pada angka 17 huruf c tersebut, yang juga merupakan pengulangan dari dalil Jawabannya pada angka 10 halaman 9, yang mana **telah secara jelas Penggugat tanggap dan patahkan melalui dalil Replik Penggugat pada bagian Dalam Pokok Perkara angka 3 diatas.**

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka haruslah dalil Tergugat **pada angka 17 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 13 sampai dengan halaman 14 pada Jawabannya ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.**

10. Bahwa Penggugat **dengan tegas menolak** dalil Tergugat pada angka 18, angka 19 dan angka 20 pada bagian Dalam Pokok Perkara halaman 15 sampai dengan halaman 17 pada Jawabannya.

Bahwa dalil Tergugat yang menyatakan *"Bahwa mencermati tuntutan /petitum Penggugat pada angka 2 yang berisi : "Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilekatkan 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."*, adalah dalil yang sangat mengada-ada, sebab dalil Tergugat tersebut justru membuktikan ketidakcermatan dan ketidaktahuan Tergugat sehubungan dengan Hukum Acara Perdata.

Bahwa, **Petitum dan Posita adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, karena itulah suatu Petitum harus didukung dengan Posita, dalam hal ini, Petitum angka 2 gugatan Penggugat tersebut adalah didasarkan pada dalil Posita Penggugat pada angka 3 dan angka 15.** Sehingga apabila Tergugat benar-benar memahami dan mencermati Posita gugatan Penggugat, maka **jelas terbukti bahwa Petitum angka 2 gugatan Penggugat tersebut adalah petitum yang jelas dan tegas, karena didukung oleh Posita yang jelas dan tegas pula.**

Selain itu, petitum adalah berisikan point-point dari hal-hal yang disampaikan didalam Posita, sehingga relatif lebih singkat dibandingkan Posita yang pada dasarnya menjelaskan lebih detail dan rinci mengenai suatu hal, bahwa apabila Tergugat memahami suatu Petitum haruslah sama persis isi dan kata-katanya dengan Posita,

maka hal tersebut jelas menunjukkan bahwa Tergugat kurang memahami praktek dalam Hukum Acara Perdata.

Bahwa senyatanya disamping Objek Sengketa tersebut merupakan milik Penggugat, bukan milik Tergugat (bukan milik negara/daerah) juga karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR. Selain itu sudah terbukti pula bahwa Tergugat telah jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, serta telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya.

Maka dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana tersurat dan tersirat diatas, dengan ini Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatannya tertanggal 17 September 2019. Oleh karena itu Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Para Pihak dalam perkara a quo agar selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini sampai mendapat putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak melakukan tindakan apapun terhadap Objek Sengketa termasuk namun tidak terbatas pada menguasai, merobohkan, merubah bentuk bangunan baik sebagian atau seluruhnya dan juga memindahkan barang-barang bergerak milik Penggugat yang ada di atas objek sengketa.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. 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.
5. 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 $\pm 20.500 \text{ M}^2$ (dua puluh ribu 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.

6. 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.
7. 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.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan rincian sebagai berikut :

8.1. Kerugian Materiil :

a. Tembok Depan Pintu Masuk :

Tinggi 3 Meter X Panjang 120 Meter = 360 Meter X Rp. 350.000,- = Rp. 126.000.000,-

b. Tribun Penonton :

- Kayu Ulin Perkubik = Rp. 13.000.000,- X 24 Kubik = Rp. 312.000.000,-
- Kanal U = Rp. 300.000,- X 500 Lembar = Rp. 150.000.000,-

c. Atap Tribun (SENG) :

Rp. 90.000,- X 170 Lembar = Rp. 15.300.000,-

d. Bangunan :

- 2 Kamar Ganti Pemain : 3 Meter X 10 Meter = 30 Meter X Rp. 2.500.000,- = Rp. 75.000.000,-
- 1 Kamar Ganti Wasit : 2 Meter X 3 Meter = 6 Meter X Rp. 2.500.000,- = Rp. 15.000.000,-
- Kamar Mandi/ Toilet : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- = Rp. 10.000.000,-
- Musholla : 2 Meter X 2 Meter = 4 Meter X Rp. 2.500.000,- = Rp. 10.000.000,-

Sehingga Total Kerugian Materiil Penggugat adalah = Rp. 713.300.000,- (tujuh ratus tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah).

8.2. Kerugian Immateriil : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);


9. Menyatakan putusan atas perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi baik yang diajukan oleh Tergugat atau oleh Pihak Lainnya.
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Surabaya, 05 Nopember 2019

Hormat kami,
Kuasa Hukum Penggugat


Moch. Yusron Marzuki, S.H., M.H.




Sayu Indah Samawati, S.H.