



**ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM  
HARMONY LAW FIRM**

KANTORAN HUKUM KECORPORATIFAN  
PERUMAHAN PT. INJOKO DI SURABAYA  
Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya  
Telp. (031) 12345678 Email: info@harmoneylawfirm.com

Surabaya, 24 Mei 2021

Kepada:

Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya  
Jl. Sumatera No.

Melalui:

Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya  
Jl. Arjuna No. 16-18  
di  
SURABAYA

Perihal: Memori Banding dari PEMBANDING, semula PENGGUGAT, terhadap Putusan  
Sela Pengadilan Negeri Surabaya No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- HOTMAN HATORANGAN HUTAGAOL, S.H., C.N.
- ANDY SOEMARJONO, S.H., M.H.

Para Advokat pada Kantor Advokat HARMONY LAW FIRM berkedudukan di Surabaya Jl. Gayung Kebonsari VI No. 1, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 November 2020 bertindak untuk dan atas nama PANG PRAWIRO MARTO SASTRO alamat Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya, selanjutnya disebut ----- PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Melawan

PEMERINTAH KOTA SURABAYA selanjutnya disebut ----- TERBANDING semula TERGUGAT;

Dengan ini perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum PEMBANDING menyampaikan Memori Banding kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili Perkara Banding ini, berkaitan Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 07 April 2021.

Bahwa PEMBANDING sangat berkeberatan terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya No. No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 07 April 2021 yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya (Badan Peradilan Umum) tidak berwenang mengadili Perkara No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya ditaksir sebesar Rp. 555.000,- (lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Adapun dasar keberatan dari PEMBANDING adalah berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

I. PERMOHONAN BANDING DARI PEMBANDING MEMENUHI SYARAT FORMIL

Putusan Sela Pengadilan Negeri Surabaya No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby dibacakan pada hari Rabu tanggal 07 April 2021, PEMBANDING mengajukan Banding pada tanggal 20 April 2021 sehingga masih dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari, oleh karenanya pernyataan Banding dari PEMBANDING haruslah dinyatakan diterima karena telah memenuhi syarat formil.

II. TENTANG MATERI GUGATAN

Bahwa rumah terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya seluas 124 m<sup>2</sup>, berdiri di atas tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 18064 (seb.), No. 18065 (seb.) dan No. 18067 (seb.) seb = sebagian.

Ketiga Eigendom a quo (No. 18064, No. 18065 dan No. 18067) semuanya tercatat atas nama Mr. YAP SIN FONG sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Surabaya:

- a. Tanggal 19 Mei 1989 No. 594.3/813-5/KP.01 (Bukti P-3)
- b. Tanggal 19 Mei 1989 No. 594.3/812-5/KP.01 (Bukti P-4)
- c. Tanggal 19 Mei 1989 No. 594.3/811-5/KP.01 (Bukti P-5)



Terhadap kepastian letak persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya juga telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Surabaya, diperoleh data fisik berupa Gambar Situasi No. 116/1989-1990 tanggal 12 Mei 1989 (bukti P-2). Selanjutnya berdasarkan surat dari KANWIL BPN Provinsi Jawa Timur selaku Ketua P3MB Jawa Timur No. 550-335-11 698 tanggal 20-05-1991 ditujukan kepada KEPALA BPN di Jakarta perihal:

*Permohonan pembelian rumah/tanah terletak di Jl. Raya Wonokromo No. 15 dan 17 Surabaya, oleh Bambang Harianto d/h HO HENG KONG dan Sdr. PANG MIE SIONG alias Pang Prawiro Marto Sastro", (bukti P-6);*

Telah merekomendasikan bahwa permohonan pembelian sesuai bukti P-6 tersebut "setuju dikabulkan".

Berdasarkan Bukti P-3, P-4, P-5, P-2 dan P-6 didapat fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Persil Jl. Raya Wonokromo No. 17 (termasuk pula yang No. 15) status tanahnya adalah tanah negara bekas sebagian Eigendom No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 seluruhnya atas nama Mr. YAP SIN FONG yang statusnya berkewarganegaraan Belanda. Oleh karenanya maka berdasarkan Undang-Undang No. 3/Prp/1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB), tanah yang demikian sejak tahun 1960 telah dikuasai oleh pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria cq. Panitia P3MB daerah.  
Pasal 1 UU No. 3/Prp/1960 berbunyi:  
*"Semua benda tetap milik perseorangan Warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya PERPU ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria."*
- b. Berdasarkan Bukti P-3, P-4, P-5, P-2 dan P-6 tersebut di atas, persil tanah-rumah Jl. Raya Wonokromo No. 17 merupakan tanah bekas sebagian Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG berkewarganegaraan Belanda. Sehingga merupakan tanah obyek Undang-Undang No. 3/Prp/1960 tentang P3MB Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 20 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyelesaian Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda.
- c. Ternyata persil tanah-rumah Jl. Raya Wonokromo No. 17 oleh TERBANDING diklaim sebagai asset dengan dalih "PENGAMANAN ADMINISTRASI" terhadap persil tersebut yang telah menjadi sebagian barang milik TERBANDING (halaman 17 putusan) dengan mengaku melakukan pencatatan internal dan membuat daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya tercatat dalam Register Nomor 2349230 kemudian diubah



menjadi data tanah No. Register 12345678-1995-20261-1(Vide : bukti T-2) yang meliputi tanah di Kelurahan Jagir Wonokromo dengan luas 458.181 m<sup>2</sup> sebagai aset.

- d. Bahwa Keputusan Walikota Cq. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan tanah/TERBANDING, tanggal 23 Januari 2017 No. 593/414/436.7.11/2017 menyatakan Jalan Wonokromo No.15 Surabaya merupakan lokasi sebagian dari aset Pemerintah Kota Surabaya dan tercatat dalam daftar Inventaris barang milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Register Nomor 2349230 kemudian diubah menjadi data tanah No. Register 12345678-1995-20261-1(Vide : bukti T-2) dengan luas tanah 458.181 m<sup>2</sup> selanjutnya menjadi OBYEK SENGKETA a quo dan merupakan OBYEK SENGKETA yang sama dengan perkara lain yaitu "Perkara No. 38/G/2017/PTUN.Sby Jo 202/B/2017/PT.TUN.SBY, **MENIMBANG** bahwa berdasarkan keseluruhan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas dan untuk tuntasnya permasalahan sengketa ini maka Majelis berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan para penggugat dan dalil bantahan Tergugat, menyangkut alas hak masing-masing pihak terhadap bidang tanah yang sama dan adanya pengakuan atau bantahan terhadap kepemilikan tanahnya, berikut dengan alas hak masing-masing pihak dalam bidang tanah yang sama, maka pengujian aspek hukum dimaksud adalah merupakan wewenang PERADILAN UMUM karena masuk dalam ranah pengujian hukum perdata, maka oleh karena itu **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA Surabaya harus menyatakan tidak berwenang secara ABSOLUT untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut**(Vide : hal 42 baris ke 8) putusan, mengadili : menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima" DIPUTUS BERBEDA baik Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Negeri Surabaya sama-sama tidak berwenang secara ABSOLUT MENGADILI, lalu Pengadilan mana yang berwenang/kompetensi secara absolut mengadili? Untuk terciptanya kepastian hukum dan rasa keadilan.

Bahwa oleh karena OBYEK SENGKETA merupakan putusan pejabat Tata Usaha Negara menyangkut pengakuan kepemilikan hak atas tanah adalah perbuatan melawan hukum terkait sengketa kepemilikan merupakan kewenangan ABSOLUT Peradilan Umum dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo sehingga dengan demikian yang berwenang mengadili yaitu Pengadilan Negeri Surabaya, maka **PUTUSAN SELA Judex factie pengadilan tingkat pertama yaitu tidak berwenang mengadili secara ABSOLUT adalah PUTUSAN SALAH/KELIRU:**

- e. Bahwa diakui TERBANDING sebagai tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 (Bukti P-10). Menurut TERBANDING, Eigendom tersebut tercatat atas nama de GEMEENTE SOERABAJA dalam perkara sekarang ini meliputi pula tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya. Padahal berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota



Surabaya berupa Surat Keterangan Status Tanah, tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya merupakan tanah negara bekas sebagian Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 tercatat atas nama Mr. YAP SIN FONG diperkuat pula data fisik berupa Gambar Situasi No. 116/1989-1990 (periksa Bukti P-3, P-4, P-5 dan P-2). Oleh karenanya tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya tidak termasuk dalam Eigendom Verponding No. 1304 yang diklaim TERBANDING dengan cara memasukkan ke dalam Daftar Inventaris No. 2349230, seolah-oleh menjadi bagian aset TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti tersebut di atas, maka perkara in casu merupakan sengketa milik/aset karena TERBANDING menganggap tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya adalah bagian aset yang berasal dari tanah Eigendom Verponding No. 1304 atas nama de GEMEENTE SOERABAJA padahal bukan. Tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya tercatat asal sebagian dari Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG.

Mengacu pada doktrin hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI (MARI):

- Putusan MARI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994, dinyatakan:  
"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus dijatuhkan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah."
- Putusan MARI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 08 Oktober 2003, dinyatakan:  
"Apabila di dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah bekas Eigendom Verponding, maka sengketa itu merupakan masalah perdata yang menjadi wewenang Peradilan Umum."
- Putusan MARI No.16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001  
Kaidah hukum : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya;
- Putusan MARI No.22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001  
Kaidah hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

Dengan demikian karena gugatan a quo menyangkut pengujian hak keperdataan, maka beralasan hukum bahwa penyelesaian sengketa a quo harus diperiksa dan diputus melalui peradilan umum, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.



### III. JUDEX FACTIE TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM MENENTUKAN KEWENANGAN PENGADILAN

Bahwa PEMBANDING sangat keberatan terhadap pertimbangan Judex Factie dalam putusan a quo halaman 40 dalam pertimbangannya dengan menyatakan”

“Bahwa oleh karena TERBANDING semula TERGUGAT merupakan pejabat pemerintah maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan atau Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad), perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.”

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie di atas adalah tidak benar, oleh karena:

Kedudukan TERBANDING sebagai Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara dalam perkara gugatan perdata a quo adalah karena telah MENGKLAIM tanah-bangunan Jl. Raya Wonokromo No. 17 Surabaya sebagai aset TERBANDING.

Berdasarkan KLAIM tersebut TERBANDING memasukkannya menjadi aset dalam daftar inventaris dengan menyatakan sebagai tindakan pencatatan internal berisikan daftar aset milik/dikuasai TERBANDING yang katanya dibuat dalam rangka tertib administrasi dan pengamanan aset negara (halaman 19-20 putusan sela). Padahal aset dimaksud TERBANDING adalah tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 luas: 458.181 m2 atas nama de GEMEENTE SOERABAJA, BUKAN tanah bekas Eigendom Verponding No. 18064 dan No. 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG.

Bahwa tindakan TERBANDING membuat daftar inventaris barang milik/dikuasai TERBANDING tersebut adalah dalam rangka tertib administrasi aset TERBANDING, dengan demikian bukan tindakan dalam rangka Penyelenggaraan Pemerintahan sesuai fungsi dan wewenang TERBANDING dalam konteks pelaksanaan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa TERBANDING menjalankan fungsinya dalam pelayanan public menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, menyatakan:

(2) Fungsi Pemerintahan adalah fungsi dalam melaksanakan administrasi pemerintahan yang meliputi fungsi pengaturan, pelayanan, pembangunan, pemberdayaan dan perlindungan.”



Bahwa untuk melaksanakan fungsinya tersebut Pejabat Pemerintah ic TERBANDING diberikan wewenang dalam rangka menjalankan tugas-tugas pemerintahan. Kewenangan Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah berkaitan dengan pengambilan keputusan dan atau tindakan yang bersifat pelayanan publik.

Pasal 1.6 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 menyatakan:

*"Kewenangan pemerintahan yang selanjutnya disebut kewenangan adalah kekuasaan Badan dan atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik."*

Bahwa dengan demikian dikeluarkannya Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad), adalah juga dibatasi dalam ranah hukum publik.

Bahwa dalam perkara gugatan perdata a quo, adalah berkaitan tindakan TERBANDING dalam melakukan pencatatan dengan cara memasukkan ke dalam Daftar Inventaris No. 2349230 kemudian diubah menjadi data tanah No. Register 12345678-1995-20261-1(Vide : bukti T-2) terhadap aset milik/dikuasai TERBANDING yakni terhadap tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 luas = 458.181 m<sup>2</sup>. TERBANDING juga mengakui bahwa tindakannya sebagai tindakan pencatatan internal berisikan catatan daftar aset milik TERBANDING. Maka secara hukum tindakan tersebut masuk kategori "mempertahankan hak atas milik/aset" sehingga merupakan tindakan dalam ranah hukum privat/keperdataan.

Bahwa PEMBANDING perlu mohon perhatian Majelis Hakim Tinggi, bahwa Tindakan Pemerintahan (Bestuur Handelingen) dapat dibagi dalam dua bentuk, yakni Tindakan Dalam Hukum Administrasi yang masuk kategori ranah Hukum Publik atau dapat juga melakukan tindakan dalam hukum keperdataan (Rechtshandeling Naar Burgerlijk Recht).

Pada saat Pejabat Pemerintahan melakukan suatu tindakan berdasar "wewenang", maka Pejabat Pemerintah mengambil keputusan/tindakan dalam ranah hukum publik (pasal 1.6 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014).

Bahwa TERBANDING dalam melakukan tindakan mencatat dan memasukkan ke dalam daftar inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Surabaya dengan register nomor 2349230 kemudian diubah menjadi data tanah No. Register 12345678-1995-20261-



1(Vide : bukti T-2) adalah terhadap tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304 dahulu atas nama de GEMEENTE SOERABAJA, nama tersebut kemudian saat ini menjadi PEMERINTAH KOTA SURABAYA (TERBANDING).

Bahwa Tindakan TERBANDING tersebut terbukti merupakan kegiatan penertiban administrasi dalam rangka mengamankan Hak Kebendaan yakni tanah bekas Eigendom Verponding No. 1304, namun ternyata tindakan TERBANDING telah melanggar hak kebendaan lain yakni mencatat dan memasukkan ke dalam daftar inventaris TERBANDING terhadap sebagian tanah Eigendom Verponding No. 18064, No. 18065 dan No. 18067 atas nama Mr. YAP SIN FONG (obyek sengketa).

INDROHARTO pakar hukum, pernah pula menjabat Ketua Muda Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan, bahwa ketika Pemerintah sedang mempertahankan hak-haknya, maka ia sedang berlaku sebagai Badan Hukum Perdata, bukan lagi sebagai Badan Hukum Publik, berikut penjelasannya:

"Dalam kenyataan sehari-hari kita lihat bahwa Pemerintahan Umum itu terdiri dari berbagai macam organisasi dan instansi-instansi, yang organisasi-organisasi demikian itu selain memiliki wewenang pemerintahan menurut Hukum Publik juga memiliki wewenang pemerintahan menurut Hukum Publik juga memiliki kemandirian menurut Hukum Perdata (dual function), seperti badan-badan territorial : Negara, Provinsi, Kabupaten dan sebagainya.

Akibat dari kedudukannya sebagai Badan Hukum Perdata tersebut adalah:

1. Ia dapat memiliki hak-hak keperdataan;
2. Ia dapat menjadi pihak dalam perkara proses perdata.

(INDROHARTO, Usaha Memahami Undang-Undang Tentang PTUN=Buku II Beracara di PTUN, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004, Halaman 44)

Berdasarkan fakta-fakta di atas dapat disimpulkan bahwa Badan Pemerintahan dapat bertindak sesuai wewenang sebagai Badan Hukum Perdata dan dapat pula melakukan tindakan dalam ranah hukum perdata ketika mendudukan dirinya sebagai pihak yang melindungi hak keperdataannya.

Sebagai Badan Hukum Perdata (Rechts person) maka konsekuensinya semua ketentuan hukum perdata dapat diberlakukan kepada Badan Pemerintahan termasuk diantaranya ketentuan perbuatan melanggar hukum yang diatur Pasal 1365 KUHPerdata, dengan demikian diajukan perkara ini lewat Peradilan Umum/Perdata adalah tepat dan benar.



Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti secara hukum bahwa Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Hukum Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), hanya dapat diberlakukan terhadap tindakan Pejabat Pemerintahan dalam rangka Penyelenggaraan Pemerintahan sesuai fungsi dan kewenangannya, tindakan Pejabat Pemerintah yang demikian termasuk dalam ranah hukum publik.

Bahwa PEMBANDING sangat berharap pada Majelis Hakim Tinggi agar berkenan memberikan putusan yang berkeadilan dengan memperhatikan dan menerapkan teori hukum tersebut di atas serta doktrin yang dimuat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 dan No.140K/TUN/2003 tanggal 08 Oktober 2003.

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan dan alasan-alasan tersebut di atas, maka PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Tinggi/ulangan agar berkenan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari PEMBANDING.

Mengadili sendiri

- Membatalkan Putusan Sela No. 1182/Pdt.G/2020/PN.Sby yang diucapkan hari Rabu tanggal 07 April 2021.
- Menghukum TERBANDING untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

Hormat Kami,  
Kuasa hukum Kantor Advokat  
HARMONY LAW FIRM



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



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