

**DUPLIK TERGUGAT  
PERKARA NOMOR 162 / G / 2020 / PTUN.SBY**

Antara

JAP FEE LING, dkk ..... Sebagai **PARA PENGUGAT**

Melawan

WALIKOTA SURABAYA ..... Sebagai **TERGUGAT**

FELICIA IMANTAKA ..... Sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**

Surabaya, 11 Januari 2020

Kepada Yang Terhormat :

Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No: 162 / G / 2020 / PTUN. SBY

Perkenankan kami selaku Kuasa Hukum Tergugat baik bersama-sama maupun sendiri menyampaikan duplik dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatan dan repliknya, kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam dalil duplik ini.
2. Bahwa obyek sengketa yang didalihkan Para Penggugat dalam perkara ini adalah Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT), Nomor : 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, tanggal 6 Januari 2020, seluas 117,40m2 atas nama Jap (Yap) Niek Kwang, Jalan Basuki Rachmad Nomor 210, masa berlaku mulai tanggal 30 September 2015 sampai dengan tanggal 30 September 2020 (untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA).

Bahwa Ijin Pemakaian Tanah terhadap obyek sengketa jandak lan basuki Rahmat 210 terakhir diterbitkan Ijin Pemakalan tanah Nomor : 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40m2 tanggal 6 Januari 2020 atas nama Jap (Yap) Niek Kwang, Jalan Basuki Rachmad Nomor 210, masa berlaku mulai tanggal 30 September 2015 sampai dengan tanggal 30 September 2020. Berdasarkan hal tersebut diatas Pemerintah Kota tidak pernah menerbitkan Ijin Pemakaian tanah, terhadap obyek sengketa tertanggal 6 Januari 2000

3. **TERKAIT DENGAN EKSEPSI TENTANG GUGATAN PARA PENGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA)**

Bahwa Tergugat menolak dalih replik Para Penggugat pada angka 4 halaman 3, yang menyatakan bahwa Para Penggugat masih memenuhi tenggang waktu untuk mengajukan gugatan. Bahwa pada intinya Tergugat tetap pada dalil jawaban Tergugat yang telah disampaikan. Bahwa secara hukum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah daluarsa. Bahwa dalam dalil gugatannya pada **ANGKA 6 HALAMAN 8**, Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui Obyek Sengketa sejak tanggal 13 Juli 2020, yakni sejak menerima surat dari Tergugat, yakni Surat Nomor : 593 / 3907 / 436.7.11 / 2020 tanggal 13 Juli 2020 perihal Tanggapan.

Bahwa apabila diteliti, Para Penggugat mengajukan / mendaftarkan gugatan pada tanggal 13 Oktober 2020, sedangkan Para Penggugat mengetahui obyek sengketa sejak pada tanggal 13 Juli 2020, sehingga secara perhitungan tanggal kalender, Para Penggugat mengajukan gugatan dalam waktu 93 hari sejak mengetahui Obyek Sengketa.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 UU nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Bahwa berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015, diatur bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh KTUN dimaksud, dihitung sejak yang bersangkutan PERTAMA KALI mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan ini diajukan melebihi jangka waktu 90 hari sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Juncto Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2015.

Dengan demikian terbukti gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), maka mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Para Penggugat.

#### 4. TERKAIT DENGAN KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUTE PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Tergugat menolak dalil replik Para Penggugat pada angka 5 halaman 3, terkait dengan Kompetensi Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam mengadili perkara a quo

Bahwa Para Penggugat mendalihkan baik dalam gugatan maupun repliknya menunjukkan bahwa adanya sengketa kepemilikan / sengketa perdata antara Para Penggugat yang mengklaim tanah IPT tersebut adalah dalam penguasaannya sedangkan berdasarkan Obyek Sengketa adalah milik pihak lainnya (IPT atas nama Jap Niek Kwang).

Bahwa apabila mencermati uraian posita dan petitum gugatan Para Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan sengketa kepemilikan bangunan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negaradengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah.

Bahwa dikarenakan permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan sengketa perdata / sengketa kepemilikan berkaitan dengan bangunan, maka berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16 K / TUN / 2000 tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan "bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya";



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K / TUN / 1998 tanggal 27 Juli 2001, yang menyatakan "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."

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo (wewenang absolute), sebab senyatanya perkara a quo adalah perkara sengketa kepemilikan / keperdataan berkaitan dengan bangunan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa :

*"eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan."*

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka terbukti bahwa **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo**, dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### 5. TERKAIT DENGAN EKSEPSI GUGATAN SALAH OBYEK (*ERROR IN OBJECTO*)

Bahwa Tergugat menolak dalih gugatan dan replik Para Penggugat pada angka 3 halaman 2 karena terbukti gugatan Para Penggugat adalah gugatan salah obyek (*error in objecto*), karena tidak dapat membantah eksepsi Tergugat kaitan gugatan salah obyek

Bahwa Penggugat dalam dalih gugatan halaman 2 (dua) menyatakan obyek sengketa adalah :

Surat Ijin Pemakaian Tanah, Tanggal 06 Januari 2000, Nomor : 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40 m2 (seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi). Tertulis atas nama : JAP (YAP) NIEK KWANG, terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Tegalsari, Kelurahan Keputran, dan setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmad Nomor : 210-212, Surabaya, dengan masa berlaku Tanggal 30 September 2015 hingga Tanggal 30 September 2020.

Bahwa obyek sengketa tertanggal 6 Januari 2000 tidak terdapat dalam arsip Tergugat. Bahwa IPT Nomor 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40 m2 (seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi). Tertulis atas nama : JAP (YAP) NIEK KWANG yang ada dalam arsip Tergugat adalah IPT tertanggal 6 Januari 2020.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terbukti bahwa gugatan Penggugat salah dalam menentukan obyek sengketa (*error in objecto*) dan karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Pengugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

#### 6. TERKAIT EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Tergugat menolak dalil Replik Para Penggugat tentang Eksepsi gugatan Para Penggugat terbukti merupakan Gugatan Kurang Pihak. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 12 sampai dengan angka 13 halaman 15, yang pada intinya menyatakan Sdr. Nicodimus Kokoh Jaya Pratama Putra telah mengajukan surat kepada Tergugat tanggal 16 Juni 2020 dan telah menghadiri 3 (tiga) kali rapat yang diadakan Tergugat. Bahwa rapat tersebut berkaitan dengan adanya permohonan balik nama obyek sengketa menjadi atas nama Sdr. Felicia Imantaka yang mengaku membeli bangunan dari Sdr. Jap Niek Kwang. Rapat yang diselenggarakan Tergugat adalah untuk mempertemukan Sdr. Nicodimus Kokoh Jaya Pratama Putra dengan Sdr. Felicia Imantaka berkaitan dengan kepemilikan bangunan yang terletak di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya.

Bahwa gugatan a quo tidak melibatkan Sdr. Felicia Imantaka sebagai pihak yang juga mengaku sebagai pemilik bangunan di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya. Bahwa untuk mencegah putusan yang merugikan pihak lain atau putusan yang sia-sia maka mohon kepada Majelis Hakim untuk melibatkan Sdr. Felicia Imantaka sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa dengan tidak dilibatkannya Sdr. Felicia Imantaka dalam gugatan a quo, maka terbukti bahwa gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak, dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### 7. TERKAIT EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*obscur libel*)

Bahwa Tergugat menolak Replik Para Penggugat terkait dengan eksepsi Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Para Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Lebih lanjut gugatan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kali terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN). Bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) tersebut mengatur alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa dan bagaimana bentuk pelanggaran. Para Penggugat hanya mendalihkan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), namun Para Penggugat tidak bisa menjelaskan bentuk pelanggaran apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa. Selain itu Para Penggugat juga tidak dapat menjelaskan bagaimana atau dalam bentuk apa Tergugat melanggar AAUPB.



Bahwa setiap gugatan yang diajukan haruslah jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sebagaimana dinyatakan oleh yuriprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149K / Sip / 1970, tertanggal 17 April 1979 dalam perkara antara Durasis U. Simpei melawan Albert Dulin Duha, yang menyebutkan bahwa Gugatan kabur (*obscurum libellum*) mengakibatkan tersebut tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka tampak bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Para Penggugat kabur, maka Kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*nietont van kelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalih Para Penggugat yang tertulis dalam gugatan maupun replik kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat dalam duplik ini.
3. Bahwa untuk mempersingkat duplik ini tanpa mengurangi substansi, Tergugat tidak akan menjawab satu per satu daili-dalil Para Penggugat, namun hanya terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang relevan dengan perkara *a quo*.
4. Bahwa petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah :
  - 1) Mengabulkan, gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
  - 2) Menyatakan, Batal atau tidak sah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188. 45 / 0037 B / 436. 7. 11 / 2020, tertanggal 06 Januari 2000, atas nama : Jap ( Yap ) Niek Kwang, letak di Jalan Basuki Rachmad Nomor : 210 – 212, Surabaya, luas 117,40 M2 ( seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi ).
  - 3) Mewajibkan, Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188. 45 / 0037 B / 436. 7. 11 / 2020, tertanggal 06 Januari 2000, atas nama : Jap ( Yap ) Niek Kwang, letak di Jalan Basuki Rachmad Nomor : 210 – 212, Surabaya, luas 117,40 M2 ( seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi ).
  - 4) Memerintahkan, Tergugat untuk menerbitkan kembali Pencatatan Pendaftaran Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang dikeluarkan oleh Walikota Surabaya, Kepala dinas Pengelolaan Tanah, tertanggal 20 Desember 2000, Nomor : 188. 45 / 1600 B / 402. 05. 12 / 2000, seluas 117,60 M2 ( seratus tujuh belas koma enam puluh meter persegi ), tertulis atas nama : SULISTIANI,

terletak di dalam Kota Surabaya, Kecamatan Tegalsari, Kelurahan Keputran, dan setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmad Nomor : 210 – 212.Surabaya;

5) Menghukum, Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

5. Bahwa Tergugat menolak dalih Para Penggugat Pada angka 3 dan angka 4 berkaitan dengan obyek gugatan, karena faktanya gugatan Para Penggugat telah salah dalam menentukan obyek sengketa (error in obiecto)

Bahwa Penggugat dalam dalih gugatan halaman 2 (dua) menyatakan obyek sengketa adalah :

**Surat Ijin Pemakaian Tanah, Tanggal 06 Januari 2000, Nomor : 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40 m2 (seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi). Tertulis atas nama : JAP (YAP) NIEK KWANG, terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Tegalsari, Kelurahan Keputran, dan setempat dikenal sebagai Jalan Basuki Rachmad Nomor : 210-212, Surabaya, dengan masa berlaku Tanggal 30 September 2015 hingga Tanggal 30 September 2020**

Bahwa obyek sengketa tertanggal 6 Januari 2000 tidak terdapat dalam arsip Tergugat. Bahwa IPT Nomor 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40 m2 (seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi). Tertulis atas nama : JAP (YAP) NIEK KWANG yang ada dalam arsip Tergugat adalah IPT tertanggal 6 Januari 2020.

**Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terbukti bahwa gugatan Penggugat salah dalam menentukan obyek sengketa (error in objecto) dan karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Pengugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.**

6. Bahwa Tergugat menolak dalih Para Penggugat dalam repliknya angka 5 yang mendalihkan bahwa obyek sengketa bertentangan dengan Azas Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) karena faktanya Bahwa IPT Nomor 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, seluas 117,40 m2 (seratus tujuh belas koma empat puluh meter persegi). Tertulis atas nama : JAP (YAP) NIEK KWANG yang ada dalam arsip Tergugat adalah IPT tertanggal 6 Januari 2020 diterbitkan berdasarkan pada Peraturan Perundang Undangan Yang Berlaku dan Azas Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)
7. Bahwa Tergugat menolak Dalih Para Penggugat dalam repliknya angka 6 karena tidak sesuai dengan fakta dan bertentangan dengan hukum karena Tergugat tidak pernah mengetahui tentang kesepakatan antara Para Penggugat dengan Sdr. Jap Niek Kwang berdasarkan Akta Nomor 8 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Vera Nawira, S.Psi, S.H., M.Kn

Bahwa Tergugat menerbitkan obyek sengketa pada tanggal 6 Januari 2020 atas nama Sdr. Jap Niek Kwang setelah memenuhi persyaratan dan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.



Bahwa Tergugat tidak ada kaitan dengan pelaksanaan kesepakatan bersama antara Para Penggugat dengan Sdr. Jap Niek Kwang sebagaimana angka 9 (sembilan) di atas.

8. Bahwa obyek sengketa telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 30 September 2020 sehingga berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 tahun 2016 tentang izin Pemakaian Tanah lahan di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya tidak ada izin yang diterbitkan oleh Tergugat.
9. Bahwa Tergugat menerima permohonan balik nama atas obyek sengketa yang diajukan oleh Sdr. Felicia Imantaka pada tanggal 28 Mei 2020 atas lahan aset Tergugat di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya.
10. Bahwa pada saat Tergugat memproses permohonan balik nama pada angka 13 (tiga belas), Tergugat menerima surat dari Sdr. Nicodimus Kokoh Jaya Pratama Putra (salah satu Penggugat) tanggal 8 September 2020 yang pada intinya surat keberatan terhadap peralihan/balik nama atas obyek sengketa.
11. Bahwa Tergugat mendasarkan pada asas kepastian hukum dan asas kecermatan hukum memanggil Para Pihak untuk dilakukan klarifikasi dan diperoleh kesimpulan bahwa terhadap bangunan di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya terdapat lebih dari satu Pihak yang merasa berhak yaitu Para Penggugat dan Sdr. Felicia Imantaka.
12. Bahwa Tergugat mengundang Sdr. Nicodimus Kokoh Jaya Pratama Putra dengan Sdr. Felicia Imantaka pada rapat koordinasi pada tanggal 8 Juli 2020 dengan kesimpulan yang pada intinya terdapat 2 (dua) kepemilikan bangunan di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya yaitu :
  - a. Klaim kepemilikan oleh ahli waris Jap Liek Ie;
  - b. Klaim kepemilikan oleh Sdr. Felicia Imantaka.
13. Bahwa terbukti terdapat permasalahan keperdataan terkait kepemilikan bangunan di Jl. Basuki Rachmad No. 210 Surabaya yang harus diselesaikan oleh Para Penggugat dengan Sdr. Felicia Imantaka sebelum mengajukan gugatan *a quo* (gugatan Penggugat terlalu dini).
14. Bahwa Obyek Sengketa perkara *a quo* yakni Izin Pemakaian Tanah tersebut merupakan bagian dari tanah aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/K, Surat Ukur 204, Tahun 1977, dengan luas tanah 63.180 m<sup>2</sup>, Kelurahan Keputran, kecamatan Tegalsari dan telah tercatat dalam register Sistem Informasi Manajemen Barang Daerah (SIMBADA) dengan nomor : 12345678-1977-20255-1.
15. Bahwa Tergugat menolak dalih Para Penggugat dalam repliknya pada halaman 7 sampai dengan 8 angka 7 sampai dengan 8 telah jelas membuktikan bahwa terhadap terhadap perkara *a quo* terdapat sengketa keperdataan antara Para Penggugat dengan Pihak Ketiga. Bahwa dengan masuknya Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo*, maka terbukti eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Bahwa faktanya terdapat sengketa kepemilikan / sengketa perdata terkait bangunan antara Para Penggugat yang mengklaim bangunan diatas tanah IPT tersebut adalah dalam penguasaannya sedangkan berdasarkan obyek sengketa adalah milik pihak lainnya (IPT atas nama Jap Niek Kwang) serta Sdri. Felicia Imantaka selaku Tergugat II Intervensi.

Bahwa apabila mencermati uraian posita dan petitum gugatan Para Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan terkait dengan bangunan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negaradengan demikian dapat disimpulkan bahwa **perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan bangunan**

Bahwa dikarenakan permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan sengketa perdata / sengketa kepemilikan, maka **berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni :**

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16 K / TUN / 2000 tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan "bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K / TUN / 1998 tanggal 27 Juli 2001, yang menyatakan "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."

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo (wewenang absolute), sebab senyatanya perkara a quo adalah perkara sengketa kepemilikan / keperdataan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa :

*"eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan."*

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka terbukti bahwa **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo**, dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para penggugat pada halaman 8 angka 8 yang intinya menyatakan bahwa :

*"Bahwa, sejak dibuat dan tandatangani Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor : 01, tanggal 8 April 2019 hingga dibuat dan ditandatangani gugatan ini, bahwa, Para Penggugat belum melakukan penjualan pembagian harta warisan dan almarhum TUAN JAP LIEK IE berupa : Obyek Gugatan dimaksud"*



Bahwa perlu kami sampaikan bahwa terhadap bangunan yang terletak di Jalan Basuki Rachmad No. 210-212 telah dialihkan dari **Sdr. Jap Niek Kwang** dijual kepada Alm. Jap Liek le berdasarkan **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 April 2011 dan Akta Kuasa No. 2 tanggal 1 April 2011** yang dibuat Notaris Alexandra Pudentiana W, S.H. dan terdapat kesepakatan antara **JAP (YAP) NIEK KWANG** dengan Para Ahli Waris Yap Liek le, yang tertuang dalam **Akta Notaris Nomor : 1, tanggal 8 April 2020, Perihal Perjanjian Kesepakatan**, yang dibuat oleh Notaris Vera Nawira, S.Psi., S.H., M.Kn. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya tidak pernah mengetahui dan tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian kesepakatan antara ahli waris Yap Liek le dengan **JAP (YAP) NIEK KWANG**.

Bahwa terhadap bangunan yang terletak di Jalan Basuki Rachmad No. 210 Surabaya telah dialihkan dari **Sdr. Jap Niek Kwang** dijual kepada Alm. Jap Liek le berdasarkan **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 April 2011 dan Akta Kuasa No. 2 tanggal 1 April 2011**, pada faktanya terhadap jual beli / peralihan bangunan dimaksud Para Penggugat belum melaporkan kepada Dinas yang berwenang dalam hal ini adalah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Bahwa hal tersebut justru bertentangan dengan Ketentuan Pasal 7 huruf c Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah karena tidak memperoleh ijin dari Tergugat, sebagaimana ketentuan sebagai berikut :

*Pasal 7*

*Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu :*

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

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalih replik Para Penggugat pada halaman 8 angka 7 huruf c yang menyatakan bahwa penerbitan **Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT)**, Nomor : 188.45 / 0037 B / 436.7.11 / 2020, tanggal 6 Januari 2020, seluas 117,40m2 atas nama Jap (Yap) Niek Kwang, Jalan Basuki Rachmad Nomor 210, masa berlaku mulai tanggal 30 September 2015 sampai dengan tanggal 30 September 2020 (*obyek sengketa*) memenuhi prosedur dan persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa dimaksud oleh Tergugat telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah berdasarkan kewenangan yang dimiliki Tergugat, serta telah sesuai dengan prosedur dan substansi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan Para Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Lewat Waktu (*deluarse*);
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*kompetensi absolute*);
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat Salah Obyek (*error in objecto*);
5. Menyatakan gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak;
6. Menyatakan gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libell*);
7. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

HORMAT KAMI,  
KUASA TERGUGAT

  
IGNATIUS HOTLAN H., S.H.  
  
AHMAD RIZAL S., S.H.

  
YUDHISTIRA S.H.  
  
BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.