

DUPLIK TERGUGAT
Perkara : 63 / G / 2021 / PTUN.SBY

antara

DYAH SURYANINGRUM, S.E......Sebagai **PENGGUGAT**

Melawan

WALIKOTA SURABAYA Sebagai **TERGUGAT**

Surabaya, 9 Agustus 2021

Kepada Yang Terhormat:

Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya

C.q

Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No: 63/G/2021/PTUN.Sby

Jalan Raya Ir. H. Juanda No. 89, Gedangan, Semabung

di-

SIDOARJO

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami Para Kuasa Hukum Tergugat bertindak untuk dan atas nama **WALIKOTA SURABAYA**, dalam kedudukannya sebagai **TERGUGAT** dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 63 / G/ 2021 / PTUN.Sby dalam perkara melawan **DYAH SURYANINGRUM, S.E.** dalam kedudukannya sebagai **PENGGUGAT**.

Sehubungan dengan adanya Replik **PENGGUGAT** tertanggal 3 Agustus 2021, maka dengan ini **TERGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya akan menyampaikan Eksepsi dan Jawaban Pertama yang uraian selengkapnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam repliknya kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam dalil Duplik ini.
2. Bahwa obyek sengketa yang didalihkan Penggugat dalam perkara ini adalah Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/1891B/436.7.11/2020 atas Nama Saleh / Alex letak tanah di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, ID Persil Nomor : 13060, Luas Tanah 134,75 m² tertanggal 21 Oktober 2020 (**selanjutnya disebut Obyek Sengketa**).
3. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 2, dalih jawaban Tergugat disini sifatnya bukan pengakuan dan kesepakatan dalam menentukan obyek sengketa, mengingat yang menentukan obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Penggugat.
4. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 3 berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa). Bahwa Penggugat tidak membantah kebenaran dalih eksepsi Tergugat dan oleh karenanya hanya berasumsi bahwa gugatan yang diajukan tidak lewat waktu (daluarsa)

Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan :*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."*

sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

Bahwa dalam dalih gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan :

"Bahwa mengingat Pewaris (Wijatni, BA) telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2019, Penggugat hendak bermaksud memperbaharui Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, dan oleh karena Asli Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut hilang atau tidak dikembalikan pada waktu diurus oleh Advokat/ Pengacara Pewaris, Herman Hidyat Rono, S.H., M.H., H.A. Muhni, S.H., dan R. Trisunu Agus, E.S., S.H. pada sekitar tahun 2018, maka Penggugat pada tanggal 22 Desember 2020 mengajukan Permohonan atau Permintaan copy Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut dan Permohonan Pemblokiran, Namun memperoleh tanggapan dari Tergugat c.q Dinas Pengolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang menjelaskan bahwa pada intinya permohonan tidak dapat dikabulkan, karena telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain."

Bahwa berdasarkan dalih Penggugat tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa **Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 22 Desember 2020, dan Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2021.**

Bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat tersebut **telah melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari** sejak Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa sehingga gugatan Penggugat dalam perkara aquo telah lewat waktu (daluarsa) dan oleh karenanya kami mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak.

5. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 4 (empat) berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo karena pokok utama dalam gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan Jual Beli Bangunan yang di dasarkan pada **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.** dan hal ini merupakan sengketa perdata antara Penggugat dengan Sdr. Saleh/Alex.

Bahwa Permasalahan utama dalam perkara a quo adalah pemasalahan keperdataan antara Penggugat dengan Sdr. Saleh / Alex berkaitan dengan kepemilikan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya. Bahwa Penggugat tidak merasa telah mengalihkan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya kepada Sdr. Saleh /Alex sebagaimana akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nogroho, S.H.

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan angka 6 (enam) mendalihkan:

Bahwa dari Surat Somasi pada Posita angka 5 (lima) di atas Penggugat mengetahui, telah terjadi "Transaksi Jual Beli Bangunan di Jalan Wonokusumo Nomor 83 Surabaya, dengan luas tanah 134,75 m² dari Saudara Ny. Wijatni, BA serta para ahli waris selaku Pemegang Surat Ijin Pemakaian Tanah dari Pemerintah Kota Surabaya Nomor 188.45/1470B/436.7.11/2018 yang tertuang dalam akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nogroho, S.H."

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan angka 10 (sepuluh) mendalihkan:

Bahwa terbitnya Objek Sengketa berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/1891B/436.7.11/2020 atas Nama Saleh / Alex adalah didasarkan pada Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H., Penggugat berpendapat dan menduga kuat Akta Jual Beli Bangunan ini adalah cacat dalam prosesnya, dengan alasan, Pertama: Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dan tidak turut dalam penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan ini. Kedua, Akta Jual Beli Bangunan dimaksud dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2020, sedangkan Wijatni, BA. (Ibu Penggugat) yang seharusnya hadir sebagai Pihak dalam Akta Jual Beli Bangunan ini telah meninggal pada tanggal 21 Januari 2019."

Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. Bahwa Tergugat menolak dari Penggugat pada angka 5 berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang gugatan penggugat terlalu dini (*premature*). Bahwa Penggugat dalam repliknya tidak membantah bahwa :

- a. bahwa secara hukum untuk menentukan cacat atau tidaknya suatu akta otentik harus diuji dan diputuskan melalui proses keperdataan melalui putusan pengadilan umum. Faktanya belum ada putusan keperdataan yang menyatakan akta /perjanjian tersebut cacat hukum atau batal demi hukum.
- b. lebih lanjut di dalam posita gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan laporan Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menempatkan Keterangan tidak benar / pemalsuan dalam Akta Otentik, kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur.

Bahwa berdasarkan dalih Penggugat tersebut diatas terbukti bahwa gugatan dalam perkara ayo terlalu dini (*premature*) karena belum ada putusan pengadilan yang menyatakan telah terjadi tindak pidana pemalsuan akta / perjanjian dan putusan keperdataan yang menyatakan akta / perjanjian tersebut batal sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat terlalu dini dan oleh karenanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

7. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 6 (enam) berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obsuur libel*). Penggugat hanya berasumsi bahwa gugatan *a quo* telah runtut padahal telah dirinci oleh Tergugat kekaburan dan ketidak jelasan gugatan Penggugat yaitu :

- a. bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang manayang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Lebih lanjut gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan TataUsaha 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:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

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

- b. lebih lanjut, bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya Pada romawi V halaman 3 (tiga), yang pada intinya menerangkan bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa dalam perkara a quo mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan dan akan kehilangan bangunan yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya.

Bahwa dalih Penggugat tersebut bertentangan dengan dalih gugatan Penggugat pada angka 11 (sebelas) yang pada intinya menyatakan peralihan hak atas bangunan berbeda dengan peralihan ijin pemakaian tanah. Apabila Penggugat keberatan dengan peralihan ijin pemakaian tanah, maka seharusnya terlebih dahulu membatalkan akta jual beli bangunan karena status tanah tidak pernah berubah yaitu tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

- c. bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya pada angka 2 (dua) mendalihkan :

"Bahwa mengingat Pewaris (Wijatni, BA) telah meninggal dunia pada tanggal 2021 Januari 2019, Penggugat hendak bermaksud memperbaharui Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud, dan oleh karena Asli Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut hilang atau tidak dikembalikan pada waktu diurus oleh Advokat/ Pengacara Pewaris, Herman Hidyat Rono, S.H., M.H., H.A. Muhni, S.H., dan R. Trisunu Agus, E.S., S.H. pada sekitar tahun 2018, maka Penggugat pada tanggal 22 Desember 2020 mengajukan Permohonan atau Permintaan copy Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut dan Permohonan Pemblokiran, Namun memperoleh tanggapan dari Tergugat c.q Dinas Pengolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, yang menjelaskan bahwa pada intinya permohonan tidak dapat dikabulkan, karena telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama pihak lain."

Lebih lanjut di dalih gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) mendalihkan :

" Bahwa pada sekitar akhir bulan Maret 2021 Victor Yanuar menerima Surat Somasi dari Belly V.S. Daniel Karamoy, S.H., M.H. & Partners atas nama Saleh/Alex, Surat Somasi Nomor : 03/SOMASI/BVS-SBY/III/2021 tertanggal 25 Maret 2021, dan dari Surat Somasi ini Penggugat mengetahui bahwa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Pewaris / Ibu Penggugat Nomor : 188.45/1470B/436.7.11/2018, yang seharusnya masih berlaku sampai dengan tanggal 29 September 2022, telah beralih kepada pihak lain yang oleh Tergugat telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1891 B/436.7.11/2020 (objek Sengketa) atas nama Saleh/Alex"

dalam dalih gugatannya pada angka 5 (lima) menyatakan mengetahui obyek sengketa melalui surat somasi tanggal 25 Maret 2021. Dalih posita gugatan yang saling bertentangan tersebut menjadikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

8. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat terkait dengan eksepsi Tergugat tentang gugatan para penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Bahwa keterlibatan **Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H., dalam perkara a quo sangat di perlukan untuk mengetahui kebenaran dalih Penggugat apakah akta tersebut benar atau palsu karena Akta Jual Beli tersebut menjadi dasar peralihan Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.** Sebagaimana dalih gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh) bahwa Notaris tersebut adalah pembuat **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020.**

Lebih lanjut, gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Sdr. Saleh/Alex. Sebagaimana dalih Penggugat pada angka 10 karena Sdr. Saleh/Alex adalah pemegang **Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.**

Oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya untuk menyatakan Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadisatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalih Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat dalam Duplik ini.
3. Bahwa Tergugat tidak menanggapi semua dalih Penggugat, namun hanya dalih yang relevan dengan penerbitan Izin Pemakaian Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo karena Tergugat tidak terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.,
4. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 3 (tiga) dalam pokok perkara mengingat dalih jawaban Tergugat disini sifatnya bukan pengakuan bahwa Penggugat memiliki legal standing untuk mempermasalahkan penerbitan obyek sengketa akan tetapi memberitahukan data perijinan yang ada pada Tergugat dan pernah terbit pada persil yang terletak di Jl. Wonokusumo No. 83 Surabaya.

Akan tetapi faktanya saat ini, berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, untuk persil di Jl. Wonokusumo No. 83 Surabaya, sudah beralih kepda Sdr. Saleh/Alex karena adanya jual beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT mendasarkan pada Akta Jual

Akan tetapi faktanya saat ini, berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, untuk persil di Jl. Wonokusumo No. 83 Surabaya, sudah beralih kepada Sdr. Saleh/Alex karena adanya jual beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT berdasarkan pada Akta Jual Beli di atas tanah persewaan Kota Surabaya No. 18 tanggal 30 September 2022 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.

5. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 6 dalam pokok perkara yang menyatakan :

".....Akta Jual Beli ini jelas tidak benar, karena disamping PENGGUGAT tidak hadir dalam transaksi dimaksud, juga sangat janggal karena salah satu Pihak Penjual, yakni WIJATNI, BA telah meninggal pada tanggal 21 Januari 2019. Bagaimana mungkin orang yang sudah meninggal dapat melakukan transaksi jual beli bangunan di hadapan NOTARIS ?".

Bahwa dalih Penggugat ini merupakan pengakuan bahwa permasalahan utama dalam perkara a quo adalah permasalahan keperdataan antara Penggugat dengan Sdr. Saleh / Alex berkaitan dengan kepemilikan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya. Bahwa Penggugat tidak merasa telah mengalihkan bangunan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya kepada Sdr Saleh/Alex sebagaimana akta jual beli bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.

bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo karena pokok utama dalam gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan Jual Beli Bangunan yang di dasarkan pada **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 yang dibuat oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.** dan hal ini merupakan sengketa perdata antara Penggugat dengan Sdr. Saleh/Alex maka oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat dan menyatakan perkara aquo bukan merupakan kompetensi pengadilan tata usaha negara.

6. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 7 pada pokok perkara yang menyatakan PENGGUGAT sangat berharap melalui pembuktian Pengadilan Tata Usaha Negara, ketidakbenaran atas penerbitan OBYEK SENGKETA dimaksud bisa terungkap, sehingga kebenaran dan keadilan bisa ditegakkan.

Bahwa dalih Penggugat tersebut kabur dan tumpang tindih karena pada dalih duplik angka 6 menyatakan mempermasalahkan transaksi jual beli berdasarkan **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.**

Bahwa peralihan Izin Pemakaian Tanah dari Sdr. Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyio kepada Sdr. Saleh / Alex adalah berdasarkan pada **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.**

Bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah apakah benar akta jual beli tersebut benar adanya ataukah ada kecacatan. Bahwa untuk membuktikan hal tersebut merupakan kewenangan peradilan umum bukan pada pengadilan tata usaha negara.

7. Bahwa Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara aquo padahal belum ada putusan terkait dengan keabsahan **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.**, justru menjadikan gugatan Penggugat terlalu dini (*premature*).

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 Pengadilan Tata Usaha tidak berwenang mengadili perkara a quo (*kompetensi absolute*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Terlalu Dini (*Premature*);
4. Menyatakan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
6. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

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

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

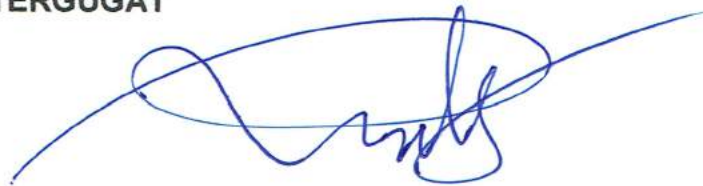
HORMAT KAMI,
KUASA HUKUM TERGUGAT



IGNATIUS HOTLAN H, S.H., M.H.



YUDHISTIRA, S.H.



AHMAD RIZAL S, S.H.



BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.