



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS I A KHUSUS

JALAN RAYA ARJUNO No. 16-18 SURABAYA

Telp. 031-5311523 Fax. 031-5343907

Website : www.pn-surabayakota.go.id

Email : mail@pn-surabayakota.go.id

PP : SJAHRIZAL,SH.MH

RELAAS PANGGILAN SIDANG

Nomor : 1221 / Pdt.G / 2020 / PN.Sby

Pada hari ini : 2020, tanggal : 23 Desember 2020

Saya : **DIAH EKA PURNAMASARI,SH.MH.**, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut ;

TELAH MEMANGGIL KEPADA :

KEPALA DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH PEMERINTAH KOTA SURABAYA ;

Beralamat di : **JI Walikota Mustajab,Ketabang,Genteng,Surabaya**

Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT 1 ;**

Agar supaya ia menghadap dipersidangan Pengadilan Negeri Surabaya, di Jalan Raya Arjuno No. 16-18 Surabaya, nanti pada :

H A R I : SELASA
T A N G G A L : 5 Januari 2021
P U K U L : 09.00 WIB.
A G E N D A : Sidang pertama

Perlunya hadir untuk didengar keterangannya dalam pemeriksaan perkara perdata register Nomor : 1221 / Pdt.G / 2020 / PN.Sby dalam perkara :

ERITZA KARTIKA DEWI....sebagai....PENGGUGAT ;

Terhadap

PT. BANK BRI CAB. SURABAYA MULYOSARI,DKK....sebagai....PARA TERGUGAT/PARA TURUT TERGUGAT ;

Bersama ini saya sertakan juga Salinan surat gugatan agar dapat dijawab oleh la sendiri/Kuasanya yang sah.

Adapun pekerjaan ini saya laksanakan dialamat tersebut diatas, sambil meninggalkan salinan relaas panggilan dan disana saya bertemu serta berbicara dengan :

Yth. H. MOH. ANIKUDDIN SEKRETARIS DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN
DAN TANAH.

Yang menerima

Yang memberitahukan
Jurusita Pengganti tsb,

DIAH EKA PURNAMASARI,SH..MH.
NIP. 19841120 2008052001



Surabaya, 10 Desember 2020

Kepada Yth.

Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuno No. 16 – 18
Di
Surabaya

Nomor	1221	/Pdt.G./20	20
Tanggal		20	

Perihal : **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

Dengan hormat,

Nama : **ERITZA KARTIKA DEWI.**
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 20 Februari 1980
Jenis Kelamin : Perempuan.
Agama : Islam.
Kebangsaan : WNI.
Pekerjaan : Swasta.
Alamat : Jalan Ngagel Jaya 30, RT 001, RW 003,
Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 29 Nopember telah memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada :

1. Nama : **ENDAH PALUPI S.H.**
Umur : 41 tahun.
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam.
Pekerjaan : Advokat.
Kewarganegaraan : WNI.
NIA : 11.10195.
Berakhirnya KTA : 31 Desember 2021.
2. Nama : **AGOENG BOEDHIANTARA S.H.**
Umur : 53 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam.
Pekerjaan : Advokat.
Kewarganegaraan : WNI.
NIA : 96.10010.
Berakhirnya KTA : 31 Desember 2021.

Para Advokat pada Kantor Advokat "ENDAH PALUPI & REKAN" yang beralamat kantor di Jalan Juwangan 124 A, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya. Untuk itu masing-masing disebut sebagai **Penggugat**.

Dengan ini hendak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap :

1. **PT. BANK RAYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya Mulyosari** yang beralamat di Komplek Ruko Sutorejo Prima No.78 G-H, Surabaya. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya**, beralamat di Jalan Indrapura No. 05, Surabaya. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Violendha Manopo**, Swasta, beralamat di Dusun Jenisari, RT/RW. 00.5/001, Desa Genteng Kulon. Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Pemerintah Kota Surabaya Cq. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya**, beralamat di Jalan Walikota Mustdjab, Kelabang, Genteng, Surabaya. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**.
5. **Hj. Linda Nofijani, S.E., Swasta**, beralamat di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.

Adapun dasar dan alasan diajukan gugatan tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum terkait pemberian fasilitas kredit sebagaimana terurai dalam Persetujuan Kredit Nomor : 100 Tanggal 22 Nopember 2016 sebesar Rp 2.100.000.000.- (Dua milyar seratus juta rupiah)) dalam bentuk modal kerja rekening koran yang diperpanjang setiap tahunnya dengan obyek fidusia berupa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dengan hak sewa sesuai dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 atas nama Hj. Linda Nofijani, S.E., yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
2. Bahwa oleh karena atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat tersebut mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya, Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah melakukan penjualan lelang terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah dengan hak sewa sesuai dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 atas nama Hj. Linda Nofijani, S.E. (Turut Tergugat II), yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) **yang menjadi obyek fidusia atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat** secara semena-mena tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat serta obyek fidusia tersebut telah dijual lelang dengan harga jauh dibawah harga pasar dan tidak dilakukan penilaian obyek

(appraisal) terlebih dahulu, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah melanggar prinsip kehati-hatian yang harus jaga oleh Tergugat I dan Tergugat II;

3. Bahwa dengan telah dilakukan lelang obyek fidusia (bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dengan hak sewa sesuai dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) yang menjadi jaminan hutang Penggugat secara semena-mena dan terhadap obyek fidusia yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat tersebut yang menurut harga pasar umum pada saat dilakukan lelang mempunyai nilai jual sebesar lebih dari Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ternyata oleh Tergugat I dan Tergugat II ternyata dijual lelang dengan harga sebesar Rp 1.432.475.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Terhadap lelang obyek fidusia dengan harga jauh dari harga pasaran umum adalah tidak sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan Permenkeu RI Nomor : 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, maka lelang terhadap obyek fidusia yang menjadi jaminan hutang Penggugat tersebut tidak dilakukan sesuai prosedur lelang yang benar, sehingga lelang atas obyek fidusia tersebut cacat yuridis;
4. Bahwa lelang terhadap obyek fidusia yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan harga yang jauh dari harga pasaran umum tersebut sangat merugikan Penggugat, karena dengan terjual lelang obyek fidusia dengan harga yang jauh dari harga pasaran umum tersebut, maka Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya, sehingga masih terdapat kewajiban untuk membayar sisa hutangnya kepada Tergugat I;
5. Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018, lelang terhadap obyek fidusia (bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dengan hak sewa sesuai dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) dimenangkan oleh 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 dengan Pemenang Lelang Tergugat III (**Violendha Manopo**) dengan harga jauh dibawah harga pasar umum, maka pelelangan obyek fidusia tersebut tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan Permenkeu RI Nomor : 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;
6. Bahwa pelelangan terhadap obyek fidusia yang tidak sesuai dengan ketentuan Permenkeu RI Nomor : 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang tersebut patut diduga merupakan persekongkolan jahat antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mendapatkan keuntungan dari lelang obyek fidusia yang dilelang dengan harga jauh dari harga pasaran umum, sehingga persekongkolan jahat tersebut patut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 dengan Pemenang Lelang Tergugat III (**Violendha Manopo**) yang diterbitkan Tergugat II **menjadi tidak sah dan batal demi hukum**;

7. Bahwa oleh karena Tergugat III telah membaliknama Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 yang tidak sah dan batal demi hukum, maka balik nama Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya menjadi atas nama Tergugat III (Violendha Manopo) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 menjadi atas nama Tergugat III (Violendha Manopo) harus dikembalikan lagi atau harus dirubah lagi menjadi atas Hj. Linda Nofijani, S.E. (Turut Tergugat II);
8. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Tergugat III harus menyerahkan kembali Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya kepada Tergugat I serta Tergugat I harus menyerahkan uang pembelian kepada Tergugat III, selanjutnya Tergugat I harus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya atau jika Penggugat tetap tidak dapat melunasi hutangnya, Tergugat I dapat melakukan lelang ulang dengan harga sesuai dengan ketentuan prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Ketentuan Permenkeu RI Nomor : 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;
9. Bahwa oleh karena atas Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya telah dibalik nama dari atas nama Hj. Linda Nofijani, S.E. (Turut Tergugat II) menjadi atas nama Violendha Manopo berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018, maka dengan dinyatakannya Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 tidak sah dan batal demi hukum, maka Tergugat III harus membalik nama kembali Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 menjadi atas nama Hj. Linda Nofijani (Turut Tergugat II)
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia dan agar obyek jaminan fidusia (bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dengan hak sewa sesuai dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) tidak dijaminkan dan atau tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat III, maka

mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan atas obyek fidusia tersebut di atas;

11. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan isi putusan perkara ini, maka terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) per hari dihitung sejak 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini diucapkan dalam persidangan;
12. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil Para Pihak, selanjutnya memeriksa dan mengadili dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan lelang obyek fidusia dengan semena-mena dan obyek fidusia dilelang dengan harga jauh dari harga pasaran umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;
4. Menyatakan Risalah Lelang No. 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018 dengan pemenangnya Tergugat III tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan balik nama Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) menjadi atas nama Tergugat III (Violendha Manopo) tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan menghukum Tergugat III untuk membalik nama kembali Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) menjadi atas nama Turut Tergugat II (Hj. Linda Nofijani, S.E);
7. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil lelang obyek fidusia kepada Tergugat III;
8. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor :188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002 yang terletak di Jalan Ngagel Jaya Utara IV Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya) kepada Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I untuk melakukan lelang ulang sesuai dengan harga pasaran dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku;

10. Menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, apabila tidak melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dalam persidangan;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara ini
12. Mengukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Hormat kami,
Kuasa Hukum Penggugat



AGOENG BOEDHiantara, S.H.



ENDAH PALUPI, S.H.