

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I**

**PERKARA NOMOR : 1221/Pdt.G/2020/PN.SBY**

Antara

Eritza Kartika Dewi.....sebagai Penggugat

melawan

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Kantor Cabang Surabaya Mulyosari.....sebagai Tergugat I

Pemerintah Republik Indonesia Cq

Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL).....sebagai Tergugat II

Violendha Manopo.....sebagai Tergugat III

Pemerintah Kota Surabaya Cq

Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah

Pemerintah Kota Surabaya.....sebagai Turut Tergugat I

Hj. Linda Nofijani, S.E.....sebagai Turut Tergugat II

---

---

Surabaya,

Kepada

Yth. Ketua Pengadilan Negeri  
Surabaya

Cq.

Majelis Hakim yang memeriksa,  
mengadili, dan memutus Perkara

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

Jl Raya Arjuna 16 - 18 SURABAYA

Sehubungan dengan adanya gugatan Penggugat yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Register Perkara : 1221/Pdt.G/2020/PN.Sby, bersama ini kami yang bertanda tangan di bawah ini selaku Kuasa Hukum dari Turut Tergugat I baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri menyampaikan jawaban atas gugatan Penggugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan menolak semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat I dalam jawaban *a quo* ;

## 2. KOMPETENSI ABSOLUT ( KEWENANGAN MENGADILI )

- Bahwa Penggugat dalam posita angka 7 yang pada intinya Penggugat mempermasalahkan terkait balik nama Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor: 188.45/0032 XX/402/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Hj. Linda Nofijani, S.E. menjadi atas nama Violendha Manopo.
- Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 5 yang menyatakan balik nama Surat Izin 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 No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya menjadi atas nama Tegugat III ( Violendha Manopo ) tidak sah dan batal demi hukum.
- Bahwa Ijin Pemakaian Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat di dalam posita angka 7, serta petitum gugatannya pada angka 5 oleh Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

***“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.”***

Serta memenuhi unsur-unsur ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

***“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”***

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan kewenangan untuk menguji Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merupakan Kompetensi Absolut / Kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 3. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM / LEGAL STANDING

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya halaman 4 angka 9 menyebutkan :

*“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 No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya telah di balik 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, S.E. (Turut Tergugat II).”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah sangat jelas dan dinyatakan oleh penggugat, bahwa Penggugat bukan pemegang Ijin Pemakaian Tanah. Berdasarkan hal tersebut penggugat tidak memiliki alas hak dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini. **Dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.**

#### **4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK ADA KAITAN DENGAN TURUT TERGUGAT I**

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada halaman 2 angka 1 menyebutkan :

*“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 diatas 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 No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.”*

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada halaman 2 angka 2 menyebutkan :

*“Bahwa oleh karena atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat tersebut mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya, Tergugat II atas permohonan Tegugat I telah melakukan penjualan lelang terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah 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 No 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 dijaga oleh Tergugat I dan Tergugat II .”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat mempermasalahkan tentang perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dan tentang lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas bahwa Turut Tergugat I tidak terlibat dalam perjanjian kredit maupun lelang, **dengan demikian seharusnya Turut Tergugat I tidak dilibatkan / dimasukkan dalam perkara ini**

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar segala sesuatu yang disampaikan dalam eksepsi dianggap tertuang serta terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I secara tegas dan tertulis dalam pokok perkara a quo.
3. Bahwa terhadap persil *Jalan Ngagel Jaya Utara IV No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya* merupakan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan HPL No 2 Pucangsewu, bahwa terhadap tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut telah diterbitkan *Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor: 188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002*, dengan masa berlaku sampai tanggal 12 Maret 2022
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalih Penggugat pada angka 7 yang pada intinya menyatakan tidak sah dan batal demi hukum balik nama 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 No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya menjadi atas nama Violendha Manopo. Bahwa dalih Penggugat tersebut, bertentangan dengan hukum karena berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah terkait Pengalihan IPT bahwasannya Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pewarisan bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
  - b. Hibah bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
  - c. Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT
  - d. Lelang bangunan yang berdiri di atas tanah IPTOleh karena itu Penggugat angka 7 harus ditolak
5. Bahwa Turut Tergugat I menolak petitum Penggugat pada angka 5 yang pada intinya menyatakan :

*“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 No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya menjadi atas nama Tergugat III (Violendha Manopo) tidak sah dan batal demi hukum”*

Bahwa Ijin Pemakaian Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili dikarenakan kewenangan untuk menguji Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merupakan Kompetensi Absolut / Kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara

6. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sebagaimana dalih gugatan Penggugat adalah perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dan Pelaksanaan Lelang atas obyek Bangunan di yang dilakukan oleh Tergugat II Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* karena merupakan permasalahan internal antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait perjanjian kredit dan lelang yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I, dan oleh karenanya Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalih gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat I

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amar :

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk selanjutnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ( Kompetensi Absolut )
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum / legal standing
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat I;
5. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

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

Demikian Jawaban ini kami sampaikan dan apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pertimbangan hukum yang lain, maka kami mohon putusan yang seadil-*adilnya* ( *ex aequo et bono* ).

Hormat Kami,

Kuasa Hukum Turut Tergugat I

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

**YUDHISTIRA, S.H.**

DINA ANGGRAENI, S.H., M.Kn.

UMMI KALSUM, S.H.

TEJO SOELISTYO, S.H.