

DUPLIK 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. Majelis Hakim Ketua Pengadilan
Negeri Surabaya yang memeriksa,
mengadili, dan memutus Perkara
Nomor : 1221/Pdt.G/2020/PN.SBY
Jl Raya Arjuna 16 - 18
SURABAYA

Sehubungan dengan adanya Replik Penggugat dalam perkara dengan Nomor Register Perkara : 1221/Pdt.G/2020/PN.Sby, bersama ini kami selaku Kuasa Hukum Turut Tergugat I baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri menyampaikan Duplik atas Replik Penggugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan menolak semua dalih Penggugat dalam Repliknya kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Turut Tergugat I dalam Dupliknya ;

2. KOMPETENSI ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI)

Bahwa Turut Tergugat I menolak dalih Penggugat dalam Repliknya mengenai Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) Karena Penggugat tidak memahami substansi Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I berkaitan dengan posita angka 7 dan angka 9 yang pada intinya 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 tidak menyangkal (mengakui) dalih Turut Tergugat I di atas, namun justru mengalihkan permasalahan terkait dengan lelang obyek fidusia yang tidak dipermasalahkan oleh Turut Tergugat I

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 apa yang dipermasalahkan di dalam posita angka 7 dan angka 9, serta petitum gugatannya pada angka 5 oleh Penggugat tersebut **bukan** merupakan ranah hukum perdata melainkan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam 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 Hal tersebut 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 Turut Tergugat I menolak dalih Penggugat dalam Repliknya mengenai Eksepsi Penggugat terkait Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum atau *legal standing* karena Penggugat tidak memahami substansi eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I.

Bahwa eksepsi Turut Tergugat I berkaitan dengan dalih 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 dinyatakan 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 SIPT.

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 Turut Tergugat I menolak dalih Penggugat dalam Repliknya angka 3 tentang eksepsi Penggugat tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat karena tidak memahami substansi eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I berkaitan dengan dalih Penggugat pada halaman 1 angka 1 menerangkan :

“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 Nomor 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.”

Bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya pada halaman 4 angka 7 menjelaskan :

“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 No 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 No 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 No 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)”

Bahwa berdasar hal tersebut diatas, telah terjadi kerancuan dan ketidakjelasan dalil Penggugat. Penggugat mendalilkan perjanjian kredit dalam hal ini masuk dalam ranah hukum perdata, sedangkan dalil Penggugat yang lain menerangkan proses balik nama IPT dan Risalah lelang yang masuk dalam ranah hukum administrasi dalam hal ini Tata Usaha Negara.

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada halaman 3 angka 3 menyebutkan :

“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 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 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....., 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;”

Bahwa hal tersebut diatas hanyalah asumsi atau pendapat pribadi Penggugat, yang mana untuk mengetahui cacat yuridis atau tidaknya suatu lelang dalam hal ini Risalah Lelang harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu melalui Putusan atau Penetapan dari Pengadilan

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 Tergugat 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

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

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.

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 dan tetap dengan dalih Turut Tergugat I pada Jawaban Turut Tergugat I

2. Bahwa Turut Tergugat I tegaskan kembali jika 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 dikeluarkan *Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor: 188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002*, dengan masa berlaku selama 20 (dua puluh) tahun , tertanggal 12 Maret 2002 sampai tanggal 12 Maret 2022
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalih Penggugat pada angka 3 yang seakan – akan mengkaitkan dalih Turut Tergugat I dalam Jawaban yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang pernah diterbitkan Ijin Pemakaian Tanah dengan keabsahan lelang hak fidusia. Bahwa dalih Penggugat tersebut adalah dalih yang bertentangan dengan hukum.

Bahwa balik nama dari Turut Tergugat II kepada Tergugat III adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan pada Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang pada intinya menerangkan bahwa Pengalihan IPT dalam hal ini balik nama salah satunya dapat disebabkan oleh Lelang bangunan yang berdiri di atas tanah IPT.

4. Bahwa berdasar *Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018* telah dilakukan lelang bangunan yang berdiri di atas tanah 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*
5. Bahwa berdasar *Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 Tertanggal 2 Oktober 2018* IPT atas nama *Hj. Linda Nofijani, S.E* telah di balik nama menjadi atas nama *Violendha Manopo, Persil yang terletak Jalan Ngagel Jaya Utara IV No 31, Kelurahan Pucangsewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya* dengan alas hak *Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor: 188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002*.
Bahwa balik nama sebagaimana tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan di dalam 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 IPT
6. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan permohonan Rekomendasi Bank dalam hal ini melakukan penjaminan atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang telah terbit *Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor: 188.45/0032 XX/402/2002 Tanggal 26 Maret 2002*. Berdasarkan Pasal 6 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota

Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah Jo. Pasal 24 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelayanan Pemakaian Tanah diatur bahwa penjaminan atas bangunan hanya dapat dilakukan oleh pemohon dalam hal ini pemegang IPT, sedangkan Penggugat bukan sebagai pemegang IPT.

7. Bahwa 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 kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
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 Duplik 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

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

2. YUDHISTIRA, S.H.

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

4. UMMI KALSUM, S.H.

5. DINA DWIYANTI S.H., M.Kn.

6. TEJO SOELISTYO, S.H.,