

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

antara

DYAH SURYANINGRUM, S.E. Sebagai PENGGUGAT

Melawan

WALIKOTA SURABAYA Sebagai TERGUGAT

Surabaya, 12 Juli 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, Semambung

di-

SIDOARJO

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, kami Para Kuasa Hukum Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi Nomor : 800 / 7004 / 436.1.2 / 2021 tanggal 24 Juni 2021, bertindak untuk dan atas nama **WALIKOTA SURABAYA**, dalam hal ini memilih domisili atau alamat hukum yang tetap pada alamat kantor kuasanya tersebut di atas, 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 Surat Gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 17 Mei 2021 Nomor : 63 / G / 2021 / PTUN.Sby terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 17 Mei 2021, Gugatan diperbaiki tanggal 24 Juni 2021, maka dengan ini **TERGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya akan menyampaikan Eksepsi dan Jawaban yang uraian selengkapnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam dalil jawaban 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. **GUGATAN PENGGUGAT TELAH 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."

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 memperbarui 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 Hidayat 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 a quo 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.

4. KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUTE PENGADILAN NEGERI

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 yang mendalihkan:

Bahwa dari Surat Somasi pada Posita angka 5 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 yang 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.”

Hal ini membuktikan bahwa pokok utama permasalahan 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 dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI (PREMATURE)

Bawa Penggugat di dalam posita gugatanya pada angka 10 yang menyatakan :

“Bawa 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.”

Bawa 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.

Lebih lanjut di dalam posita Penggugat pada angka 7 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.

Bawa berdasarkan dalih Penggugat tersebut diatas terbukti bahwa gugatan dalam perkara a quo 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.

6. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sebab :

- a. 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.

Lebih lanjut gugatan 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. 51Tahun 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.

Bahwa dalam dalih gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa dan bagaimana bentuk pelanggarannya. Penggugat hanya mendalihkan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Azas-azas 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, 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 Penggugat pada angka 11 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 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 Hidayat 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 mendalihkan :

“Bawa 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 / 1891B / 436.7.11 / 2020 (objek Sengketa) atas nama Saleh / Alex”

Bawa Penggugat di atas kabur dan tidak jelas mengenai kapan Penggugat mengetahui tentang obyek sengketa. Pada dalih angka 2 gugatannya, Penggugat mengetahui setidak-tidaknya pada tanggal 22 Desember 2020, namun dalam dalih gugatan angka 5 menyatakan mengetahui obyek sengketa melalui surat somasi tanggal 25 Maret 2021. Dalih posita yang saling bertentangan tersebut menjadikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

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

7. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bawa Tergugat menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

- a. Bawa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. sebagaimana dalih Penggugat pada angka 7 karena Notaris tersebut adalah pembuat Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020, yang mana Akta Jual Beli tersebut menjadi dasar peralihan Ijin Pemakaian Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.
- b. 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 setidak tidaknya untuk menyatakan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan dan terulang kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bawa Tergugat menolak semua dalih Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat dalam jawaban ini.
3. Bawa untuk mempersingkat jawaban tanpa mengurangi substansi, tidak akan menjawab satu persatu dalih Penggugat, namun hanya terhadap dalih Penggugat yang relevan dengan perkara *a quo*.
4. Bawa terhadap persil di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya merupakan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, seluas kurang lebih 134,75 m², bahwa terhadap tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah No: 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020, atas nama Saleh / Alex, dengan masa berlaku selama 5 (lima) tahun , tertanggal 29 September 2017 sampai tanggal 29 September 2022.
5. Bawa pada awalnya lahan di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya diterbitkan Izin Pemakaian Tanah No. 188.45 / 1470B / 436.7.11 / 2018, tanggal 22 Oktober 2108 atas nama Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyo dengan masa berlaku ijin sejak tanggal 29 September 2017 sampai dengan tanggal 29 September 2022.
6. Bawa peralihan Izin Pemakaian Tanah dari Sdr. Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyo kepada Sdr. Saleh / Alex adalah mendasarkan pada **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H..**

Bawa 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 salah satunya karena adanya Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT.

7. Bawa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 4, 5, dan 6 yang menyatakan:

Posita Penggugat pada angka 4 menerangkan :

"Bawa dengan berbekal surat Objek Sengketa, saudara Saleh/Alex pada tanggal 21 April 2021 merampas dan menguasai rumah sengketa di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya tersebut, walaupun menurut pengamatan Penggugat pada beberapa hari belakangan rumah dibiarkan kosong dan tidak dipergunakan untuk kegiatan apapun."

Posita Penggugat pada angka 5 menerangkan :

"Bawa 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 berlalu"

kepada pihak lain yang oleh Tergugat telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 (objek Sengketa) atas nama Saleh / Alex”

Posita Penggugat pada angka 6 menerangkan :

“Bahwa dari Surat Somasi pada Posita angka 5 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 Nugroho, S.H.”

Bahwa dalih Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan terhadap tanah yang terletak di Jalan Wonokusumo No. 83 Surabaya telah terbit Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020 atas nama Saleh / Alex. Apabila sdr. Saleh / Alex melakukan tindakan seperti merampas, menguasai, dan melakukan somasi kepada Penggugat, maka Penggugat telah salah jika mengajukan gugatan dalam perkara a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat harusnya menyelesaikan permasalahan tersebut di atas dengan mengajukan gugatan keperdataan di Pengadilan Umum.

8. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 7 yang menyatakan :

“Bahwa Penggugat mencermati terdapat kejanggalan pada akta Jual Beli no. 18 yang di buat oleh Notaris R. Wedyo Nugroho tanggal 30 September 2020, antara Saleh / Alex dengan Ny. Wijatni berserta ahli waris, sebab Penggugat tidak pernah hadir sebagai pihak dalam transaksi tersebut, dan Ny. Wijatni, BA (Ibu Penggugat) telah meninggal dunia sebelum tanggal transaksi, yaitu pada tanggal 21 Januari 2019, bersama dugaan pemalsuan surat yang lain, yaitu Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Lurah Rungkut Menanggal Surabaya Nomor : 471.1 / 121 / 436.11.22.3 / 2011 tanggal 29 Maret 2011, telah Penggugat laporkan sebagai **Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau Menempatkan Keterangan tidak benar / pemalsuan dalam Akta Otentik, kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur, Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL-B / 233 / IV / RES.1.2 / 2021 / UM / SPKT Polda Jatim tanggal 17 April 2021.**”

Bahwa dalih Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, dalam hal ini Penggugat harusnya menyelesaikan permasalahan tersebut di atas terlebih dahulu dan bukan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa 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 IPT

9. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 8, 9, dan 10 yang intinya menyatakan bahwa Penggugat berasumsi terkait penerbitan **Surat Ijin Pemakaian**

Tanah Nomor : 188.45 / 1891B / 436.7.11 / 2020, atas nama Saleh / Alex dilakukan dengan tidak benar dikarenakan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. cacat dalam prosesnya.

Bawa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat telah melakukan penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku, yaitu dengan mendasarkan pada 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

Penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut di atas telah melalui proses peralihan yang disebabkan oleh Jual Beli bangunan yang berdiri di atas tanah IPT. Hal ini dibuktikan dengan adanya **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.** dan bukan kewenangan Tergugat untuk menentukan cacat atau tidaknya akta jual beli bangunan tersebut. Untuk menentukan cacat atau tidaknya Akta Jual Beli Bangunan tersebut, harus ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sehingga seharusnya Penggugat menyelesaikan perkara ini melalui Pengadilan Negeri.

10. Bawa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 11 dan 15 yang intinya menyatakan bahwa dalam peralihan Surat Ijin Pemakaian Tanah harus mendapat persetujuan Penggugat sehingga peralihan Surat Ijin Pemakaian Tanah adalah cacat prosedur dan substansi serta tidak sah.

Bawa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat telah melakukan penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah berdasarkan **Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H.** dan dalam akta tersebut, Penggugat menyatakan persetujuannya dengan pembuatan dan penandatanganan Akta Jula Beli dimaksud

Bawa untuk membuktikan apakah dalih Penggugat benar mengenai cacat hukum akta jual beli, maka seharusnya Penggugat melibatkan Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. dan Sdr. Saleh / Alex dalam perkara ini **dan** demi terangnya permasalahan serta untuk mencegah potensi putusan yang merugikan pihak lain atau putusan yang tidak bisa dijalankan (*non executable*), dengan tidak dilibatkan pihak-pihak tersebut menjadikan gugatan dalam perkara a quo kurang pihak.

11. Bawa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 12 yang intinya adalah Penggugat mempermasalahkan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 13 tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. **Bawa dalih gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum karena terkait Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya mendasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah dan terkait dengan ketentuan retribusi mendasarkan**

pada Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 13 tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

12. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 13 yang intinya adalah Penggugat berpendapat bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena sampai dengan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat, tidak ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Bangunan di atas tanah persewaan Kota Surabaya Nomor 18 tanggal 30 September 2020 oleh Notaris R. Wedyo Nugroho, S.H. batal dan atau cacat hukum. Sehingga **dalih gugatan** Penggugat tersebut terbukti merupakan dalih yang tidak berdasarkan hukum

13. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat pada angka 14 yang intinya adalah Penggugat meminta informasi perihal Ijin Pemakaian Tanah, dan Tergugat menanggapi tetapi tidak menjelaskan secara detail terkait informasi di dalamnya.

Bahwa dalih gugatan Penggugat di atas adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat tidak memberikan informasi secara detail karena Surat Ijin Pemakaian Tanah dimaksud bukan atas nama Penggugat dan hal telah sesuai dengan ketentuan di dalam Undang undang No. 14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik yang pada intinya Informasi Publik yang tidak dapat diberikan oleh Badan Publik salah satunya adalah informasi yang berkaitan dengan hak-hak pribadi.

14. Bahwa Tergugat menolak dalih Penggugat pada angka 15 gugatannya yang pada intinya menyampaikan bahwa penerbitan obyek sengketa tidak dimintakan konfirmasi ulang dan atau meminta persetujuan dari Penggugat. Bahwa dalih Penggugat tersebut adalah dalih yang bertentangan dengan hukum karena sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat diatas bahwa peralihan Izin Pemakaian Tanah dari Sdr. Wijatni, BA, Dyah Suryaningrum, SE, dan Tulus Sulistyo kepada Sdr. Saleh / Alex adalah mendasarkan 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 berdasarkan **yang tertuang didalam akta jual beli tersebut**, pemilik bangunan, termasuk Pengugat telah hadir dan menandatangani perjanjian pengalihan bangunan di Jalan Wonokusumo No 83 Surabaya. Bahwa Akta Perjanjian yang dibuat secara notariil tersebut adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga Tergugat tidak memiliki kewenangan dan atau kemampuan untuk menyatakan apakah akta perjanjian tersebut mengandung kecacatan sebagaimana dalih Penggugat. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah telah dilakukan Pengalihan IPT menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

15. 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..

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 Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*)
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha tidak berwenang mengadili perkara a quo (*kompetensi absolute*);
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Terlalu Dini (*Premature*)
5. Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)
6. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak
7. Menolak gugatan Penggugat atau setidak 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 jawaban Tergugat disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan harapan memperoleh putusan yang seadil-adilnya.

HORMAT KAMI,
KUASA TERGUGAT



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



AHMAD RIZAL S, S.H.



YUDHISTIRA, S.H.



BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.