

KANTOR ADVOKAT
ENDAH PALUPI & REKAN

Surabaya, 4 Mei 2021

Kepada Yth.

Majelis Hakim Pemeriksa
Perkara Nomor : 1221/Pdt.G/2020/PN.Sby.
Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuno Nomor 16 -18
Di
Surabaya

Perihal : Replik Penggugat Untuk Turut Tergugat I.

Dengan hormat,

Sehubungan dengan diterimanya jawaban dari Tergugat II dalam perkara ini, maka Penggugat mengajukan repliknya sebagai tanggapan atas jawaban Tergugat I sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

1. KOMPETENSI ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI).

- 1) Bahwa substansi gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berkaitan dengan obyek fidusia dengan harga jauh dari harga pasar dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Oleh karena substansi gugatan Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (BW), maka perkara ini bukan masuk ranah Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan masuk ranah kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini masuk kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut masuk dalam ranah kewenangan peradilan umum, yaitu Pengadilan Negeri Surabaya, maka Pengadilan Negeri Surabaya berhak untuk mengadili perkara ini, sehingga eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat I tersebut harus

ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum/legal standing.

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berkaitan dengan lelang terhadap obyek fidusia yang merupakan jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, tidak sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku dan melawan hukum. Oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan pembeli lelang Tergugat III dilakukan secara melawan hukum, maka Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini;
- 2) Bahwa dalam hal pemberian fasilitas kredit tersebut di atas Penggugat adalah sebagai pihak dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat, karena itu jelas ketika lelang terhadap obyek fidusia yang menjadi jaminan kreditnya terdapat perbuatan melawan hukum, maka jelas Penggugat memiliki kepentingan atau legal standing dalam perkara ini.
- 3) Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas dalil eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan/legal standing dalam perkara tersebut adalah dalil eksepsi yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga harus dinyatakan tidak ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

3. Eksepsi gugatan Penggugat tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat.

- 1) Bahwa perbuatan Turut Tergugat I yang membalik nama atas obyek fidusia yang dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II dari atas nama Turut Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III atas dasar Risalah Lelang Nomor : 1072/45/2018 tanggal 2 Oktober 2018 yang diterbitkan tidak sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku atau atas dasar adanya perbuatan melawan hukum pada proses lelangnya, maka perbuatan Turut Tergugat I membalik-nama obyek fidusia dari atas nama Turut Tergugat II menjadi atas nama Tergugat III, juga jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat tepat apabila dalam gugatan Penggugat menarik Pemerintah Kota Surabaya Cq. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak dalam gugatan perkara ini. Justru apabila Penggugat tidak menarik Pemerintah Kota Surabaya Cq. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak

akan menyebabkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena kurang pihak (Plurium Litis Consurtium);

- 2) Bahwa atas dasar fakta tersebut gugatan Penggugat yang menarik Pemerintah Kota Surabaya Cq. Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak dalam perkara ini jelas ada kaitannya, karenanya eksepsi Tergugat II dalam jawabannya bagian eksepsi angka 2 harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaad*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil Penggugat sebagaimana terurai dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang dalam bagian pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat menolak secara tegas semua dalil Tergugat II dalam bagian pokok perkara, kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
3. Bahwa adalah benar dalil Turut Tergugat I pada jawabannya bagian pokok perkara angka 3 yang menyatakan persil Jalan Ngagel Jaya Utara IV No. 31, Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan HPL No. 2 Pucangsewu, bahwa terhadap tanah asset Pemerintah Kota Surabaya tersebut telah diterbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/0032 XX/402/2002 tanggal 26 Maret 2002 dengan masa berlaku sampai dengan 12 Maret 2022 dan atas IPT tersebut hingga terjadinya lelang hak fidusia belum berakhir dan masih atas nama Turut Tergugat II, maka dengan dibalik-namakan menjadi atas nama Tergugat III oleh Turut Tergugat I dengan dasar risalah lelang yang cacat hukum, maka balik nama tersebut adalah tidak sah, sehingga balik nama dari atas nama Turut Tergugat II menjadi Tergugat III adalah benar batal demi hukum;
4. Bahwa terkait dalil Turut Tergugat I dalam pokok perkara angka 5 dan angka 6 sudah secara jelas dan tegas ditanggapi dalam bagian eksepsi, maka oleh karena bagian pokok perkara merupakan satu kesatuan dengan bagian eksepsi, maka dalil Turut Tergugat I angka 5 dan angka 6 tidak perlu ditanggapi lagi dan mohon untuk dikesampingkan;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Tergugat I pada jawabannya selebihnya yang tidak ditanggapi secara jelas dan tegas oleh Penggugat dianggap tidak benar dan tidak relevan dengan gugatan perkara ini, karenanya harus ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengadili dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

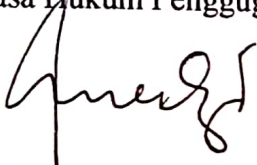
DALAM POKOK PERKARA

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. Menghukum 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



ENDAH PALUPI, S.H.