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
Emai : mail@pn-surabayakota.go.id

No urut ;285/2022

RELAAS PENYERAHAN MEMORI BANDING
Nomor : 391/Pdt.G/2022/PN.Sby

Pada hari ini :.....Selasa....., tanggal : .....10 januari..... 2023, Saya : Triwati Handayani, SH, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut, guna melaksanakan pekerjaan ini ;

Telah Memberitahukan Kepada :

Dokter HAMZAH TEDJAKUSUMA; dahulu di Jalan Dharmahusada Indah Tengah IV/15(C,133) sekarang tidak tahu keberadaannya,dahulu **sebagai Turut Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I ;**

Tentang Memori Banding yang di ajukan oleh **TRI KUMALA DEWI**, yang beralamat di Jl. Dr. Soetomo No. 55, Kel. Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya dahulu sebagai **Tergugat** sekarang **Pembanding,** serta di terima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus Pada tanggal **05 Januari 2023**, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal **05 Desember 2022, No 391/Pdt.G/2022/PN.Sby** dalam Perkara antara :

Handoko Wibisono sebagai **Penggugat** sekarang **Terbanding**

M e l a w a n :

TRI KUMALA DEWI, Dkk sebagai **Tergugat, Turut Tergugat** sekarang **Pembanding, Turut Terbanding**

Adapun pekerjaan ini saya laksanakan dialamat yang bersangkutan, sambil meninggalkan salinan relaas ini dan disana saya dapat bertemu serta berbicara dengan : .....sdr kastadji.....
~~Sdr~~ staf bag Umum kantor penerbitan kota surabaya
.....
.....

Yang diberitahu/
Penerima Relaas

.....kastadji.....
10-01-23

Yang Memberitahu/
Jurusita Pengganti tsb,

TRIWATI HANDAYANI, SH

Kepada Yth,

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

Di :

Surabaya

Melalui

Yth, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Di :

Surabaya

Diterima DI Kepaniteraan Perdata
Pengadilan Negeri Surabaya
Tanggal 05 JAN 2023
A.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

SOFIA DIANA CHRISTINA, SH.
NIP 196304151988032001

PERIHAL : MEMORI BANDING

Perkara antara

:

Tri Kumala Dewi ---------- PEMBANDING/ TERGUGAT

Melawan

:

1. Handoko Wibisono ---------- TERBANDING/PENGGUGAT
2. Dokter Hamzah Tedjasukmana ----------TURUT TERBANDING I / TURUT TERGUGAT I
3. TINA HINDERAWATI TJOANDA----------TURUT TERBANDING II/TURUT TERGUGAT II
4. ASTRID RAHMAWATI. S---------- TURUT TERBANDING III/TURUT TERGUGAT III
5. Ka BPN I Kota Surabaya----------TURUT TERBANDING IV/TURUT TERGUGAT IV

Perkenankanlah Kami Tri Kumala Dewi, bertempat tinggal di Jalan Dr. Soetomo No. 55 Kota Surabaya, Selanjutnya disebut PEMBANDING dahulu TERGUGAT.

Bahwa PEMBANDING telah menyatakan Banding pada tanggal 08 Desember 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Banding No. 285/Akta.Pdt.Banding/2022/PN.Sby jo No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby

Dengan ini mengajukan MEMORI BANDING terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 391/ Pdt,G/2022/PN Surabaya tanggal 5 Desember 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya :
- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

3. Menyatakan Penggugat pemegang HGB atas tanah terperkara sebagai mana tertuang dalam Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama **Dokter Hamzah Tedjasukmana** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Raya Dokter Soetomo, Surabaya.
- Sebelah Timur : Rumah Jalan Raya Dokter Soetomo No.53, Surabaya.
- Sebelah Selatan : Rumah Jalan Thamrin No.48, Surabaya.
- Sebelah Barat : Rumah Jalan Dokter Soetomo No.57, Surabaya.

4. Menyatakan Penggugat mempunyai **"HAK PRIORITAS"** untuk memperoleh perpanjangan HAK maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah terperkara (obyek sengketa);

5. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah terperkara (obyek sengketa) dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat kepada PENGGUGAT;

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 5.400.000.000,00 (Lima milyar empat ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dawngsom*) secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh menaati putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp. 2.505.000,- (dua juta lima ratus lima ribu rupiah);

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.781.000 (Lima Juta Tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

PENEGASAN

1. Bahhwa apa yang telah PEMBANDING/TERGUGAT uraikan dalam JAWABAN (Dalam EKSEPSI maupun POKOK PERKARA), DUPLIK, PENGANTAR BUKTI dan KESIMPULAN, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Memori Banding ini.

2. Bahwa untuk menghindari pengulangan-pengulangan kata, PEMBANDING/TERGUGAT untuk selanjutnya disebut PEMBANDING.

3. Bahwa sebelum PEMBANDING menguraikan tentang alasan-alasan KEBERATAN terhadap amar dan pertimbangan-petimbangan Judec Factie. Ijinkan PEMBANDING MEREKONTSRUKSI kembali DALIL-DALIL yang menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan aquo dan ALAT BUKTI PEMBANDING yang MENGGUGURKAN Dalil-Dalil PENGGUGAT sebagai berikut :

DALIL-DALIL PENGGUGAT SEBAGAI PEMILIK TANAH SENGKETA

- PENGGUGAT membeli tanah dan bangunan tersebut dari TURUT TERGUGAT III (ASTRID RAHMAWATI selaku Ahli Waris RUDIANTO SANTOSO), berdasarkan:

a. Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 13 tertanggal 11 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan NINIK SUTJIATI, Notaris di Surabaya (Bukti P-1)

b. Akta Surat Kuasa Nomor : 14 tertanggal 11 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Ninik Sutjiati, Notaris di Surabaya. (Bukti P-2)

- TURUT TERGUGAT III memperoleh tanah dan bangunan tersebut dari TURUT TERGUGAT II (TINA HINDERAWATI TJOANDA) berdasarkan :

a. Akta Jual Beli Rumah dan Bangunan di atas Tanah Negara No. 15 tertanggal 17 Desember 2007 yang dibuat dihadapan STEFANUS R. AGUS PURWANTO Notaris di Surabaya. (Bukti P-3)

b. Akta Kuasa Khusus Nomor : 16 tertanggal 17 Desember 2007, yang dibuat dihadapan STEFANUS R. AGUS PURWANTO Notaris di Surabaya. (Bukti P-4)

- TURUT TERGUGAT II (**TINA HINDERAWATI TJOANDA)** memperoleh tanah dan bangunan tersebut dari TURUT TERGUGAT I **(HAMZAH TEDJASUKMANA)**. Berdasarkan :

a Akta Pengikatan untuk mengadakan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 September 1992, yang dibuat dihadapan M.M. LOMANTO SH., Notaris PPAT di Surabaya,(Bukti P-5)

b. Akta Kuasa Khusus Nomor : 16 tertanggal 12 Desember 1992, yang dibuat dihadapan M.M LOMANTO, S.H Notaris di Surabaya. (Bukti P-6).

ALAT BUKTI PEMBANDING YANG MENGGUGURKAN DALIL-DALIL PENGGUGAT.

1. Berdasarkan BUKTI T-21 **(Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 PK/Pdt//2013 Jo. No.194/Pdt/2009/PT. Sby Jo. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 27 September 2013) telah membuktikan bahwa :**

*"objek sengketa telah menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Surabaya dan diputus tanggal **29 April 1998 Nomor 351 PK/Pdt/1997** dan dalam Putusan Peninjauan Kembali **Dokter Hamzah Tedjasukmana dinyatakan bukan sebagai pemilik objek sengketa.***

Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali tersebut, maka pada saat Penggugat membeli objek sengketa dari isteri Dokter Hamzah Tedjasukmana ***tanggal 12 September 1992,*** *dimana objek sengketa sedang dalam keadaan sengketa, maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat III/Isteri Dokter Hamzah Tedjasukmana adalah* ***tidak sah".***

Bahwa dengan demikian tidak ada perlindungan hukum yang pantas diberikan kepada ***Penggugat,*** *sehingga ditolaknya gugatan a quo oleh Pengadilan Negeri Surabaya telah tepat, sedangkan dikabulkannya gugatan di Pengadilan Tinggi Surabaya adalah salah dan keliru karena Pengadilan Tinggi Surabaya telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang telah benar, demikian pula proses kasasi yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak dapat dibenarkan.*

Bahwa Kesimpulannya karena penguasaan Tergugat I ***dilakukan dengan cara yang benar selaku pemenang dalam perkara sebelumnya*** *maka gugatan Penggugat harus ditolak"*

(Putusan Nomor 68 PK/Pdt/2013 halaman 20-21)

Bahwa PENGGUGAT dalam perkara tersebut adalah RUDIANTO SANTOSO **(Pihak yang kalah)** dan TERGUGAT adalah TRI KUMALA DEWI **(Pihak yang menang).** Sedangkan PENGGUGAT dalam perkara ini adalah HANDOKO WIBISONO yang mendalilkan membeli tanah dan bangunan tersebut dari ASTRID RAHMAWATI selaku Ahli Waris RUDIANTO SANTOSO.

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI ***Nomor 351 PK/Pdt/1997 29 April 1998 dengan tegas Majelis Hakim Agung menyatakan sebagai berikut :***

"Bahwa yang dipakai sebagai dasar gugatan termohon peninjauan kembali /penggugat asli /Termohon peninjauan kembali mengaku sebagai orang yang merasa berhak atas rumah/persil di jalan Dr. Soetomo Nomor 55 Surabaya :

Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini ternyata telah terjadi kekhilafan dari hakim, karena antara dasar yang dijadikan alasan mengajukan gugatan dengan apa yang menjadi tuntutan di dalam petitum tidak didukung oleh alat-alat bukti yang cukup untuk mengabulkan gugatan Penggugat asli/Termohon Peninjauan Kembali tersebut, karena dari alat-alat bukti yang diajukan pihak penggugat asli/Termohon peninjauan kembali tidak ada satupun alat bukti yang menyatakan bahwa penggugat asli/termohon

peninjauan kembali sebagai pemilik rumah/persil di jalan Dr. Soetomo Nomor 55 Surabaya tersebut, sedangkan alat bukti P.1 yang diajukan penggugat asli/termohon peninjauan kembali adalah bukan akta jual-beli sebagaimana disebut oleh judec factie Pengadilan Negeri, tapi hanya berupa ***Sertifikat tanah yang sudah tidak berlaku lagi, karena tanah tersebut statusnya sudah jadi tanah negara****, dan penggugat asli/termohon peninjauan kembali hanya sebagai bekas pemegang hak yang tidak menguasai secara phisik tanah tersebut, sedang bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB tersebut sejak menjadi WOONING TABLEAU ALRI dari NV. Bauw EN Handel Mij, telah berubah fungsinya yaitu yang semula berupa sebuah gudang telah dirubah/difungsikan sebagai rumah tempat tinggal para perwira TNI AL, sehingga telah banyak direnovasi yaitu bukti baru/novum (PPK,1) : dan oleh karena itu jelas tidak ada dasar hukumnya untuk mengabulkan gugatan penggugat asli/termohon peninjauan kembali, maka putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1996 reg. Nomor. 2047 K/Pdt/1994 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 31 Januari 1994 Nomor. 890/Pdt/1993/PT. Sby. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Pebruari 1992 Nomor 334/ Pdt.G/1991/ PN. Sby. Harus dibatalkan karena telah terjadi adanya kekhilafan yang nyata dari hakim dalam mengambil putusannya, dan Majelis peninjauan kembali akan mengadili sendiri perkara tersebut :*

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh TRI KUMALA DEWI tersebut cukup beralasan, oleh karena itu dapat dikabulkan, dengan demikian putusan Mahkamah Agung Reg. Nomor. : 2047 K/Pdt/1994 tanggal 30 Januari 1996, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 890/Pdt/1993/ PT. Sby. Tanggal 31 Januari 1994, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 334/Pdt.G/1991/PN. Sby. Tanggal 26 Pebruari 1992 tersebut di atas ***harus dibatalkan :***

Bahwa PENGGUGAT dalam perkara tersebut adalah Dr. HAMZAH TEDJASUKMANA **(pihak yang kalah)** dan TERGUGAT adalah TRI KUMALA DEWI (**pihak yang menang).**

KEBERATAN- KEBERATAN PEMBANDING

1. Bahwa PEMBANDING sangat keberatan terhadap amar Putusan Judec Factie Pengadilan Negeri Surabaya aquo, dikarenakan senyata-nyatanya putusan aquo didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tidak tepat, karena telah mengesampingkan dalil-dalil PEMBANDING serta tidak memberi pertimbangan yang cukup terhadap alat bukti surat yang PEMBANDING ajukan.

Jika dicermati dengan teliti pertimbangan-pertimbangan Judec Factie dalam perkara a-quo secara nyata menimbulkan kesan yang kuat Judec Factie TIDAK MEMAHAMI hukum Pertanahan dengan baik, sehingga mengabulkan gugatan Penggugat. Pertimbangan-pertimbangan Judec Factie sama sekali **tidak berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tentang Pertanahan.** Dengan demikian telah terjadi **suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** yang mengakibatkan Putusan A-quo tidak memberikan rasa keadilan bagi PEMBANDING.

2 Bahwa putusan yang benar adalah putusan yang mengandung pertimbangan sesuai dengan ketentuan hukum (the rule of law). Tidak dibenarkan memberi pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam hal demikian , **putusan telah dinaggap membenarkan yang tidak sah menurut hukum (onwetig illegal)** menjadi sah (wettig legal) (vide Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor 326 PK/Pdt/2013 tanggal 16 April 2014).

3. Bahwa Judec Factie Pengadilan Negeri Surabaya TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN YANG CUKUP terkait dengan dalil-dalil dan alat bukti surat yang PEMBANDING ajukan, sehingga putusannya sangat tidak tepat, tidak benar dan SANGAT TIDAK dapat dipahami secara hukum. Oleh karenanya putusan a quo sama sekali tidak memenuhi rasa keadilan. Adapun alat bukti Surat yang TIDAK dipertimbangkan secara cukup oleh Judec Factei adalah sebagai berikut :

Alat bukti surat BUKTI T-21 (Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 PK/Pdt//2013 Jo. No.194/Pdt/2009/PT. Sby Jo. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby tanggal 27 September 2013) yang dengan sangat jelas TELAH MERUNTUHKAN semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT.

Bukti P-1 Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 13 tertanggal 11 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan NINIK SUTJIATI, Notaris di Surabaya antara ASTRID RAHMAWATI selaku Ahli Waris RUDIANTO SANTOSO (Penjual) dengan PENGGUGAT (Pembeli), harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM karena RUDIANTO SANTOSO telah dinyatakan KALAH berdasarkan Putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 68 PK/Pdt//2013.** Dengan demikian ASTRID RAHMAWATI selaku ahli waris RUDIANTO SANTOSO tidak memiliki LEGAL STANDING untuk mengalihkan tanah berikut bangunan tersebut kepada PENGGUGAT karena tidak memiliki alas hak apapun atas tanah tersebut.

b. Akta Surat Kuasa Nomor : 14 tertanggal 11 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan NINIK SUTJIATI, Notaris di Surabaya. (Bukti P-2)

Bahwa P-2 inipun harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM karena ASTRID RAHMAWATI selaku ahli waris RUDIANTO SANTOSO tidak memiliki alas hak apapun atas tanah tersebut, maka secara hukum **tidak memiliki kewenangan untuk memberi Kuasa** kepada Penggugat terkait dengan tanah dan bangunan tersebut.

4. Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim** atau **kekeliruan yang nyata** dalam menilai Putusan Mahkamah Agung RI Tentang Peninjauan Kembali Nomor 351: PK/Pdt/1997 sebagaimana pertimbangan dalam putusannya halaman 46 yang menguraikan sebagai berikut :

" *Menimbang, bahwa tentang bukti T-10 adalah Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor : 351 PK/Pdt/1997 antara Tri Kumala Dewi melawan Dr. Hamzah Tedjasukmana tanggal 29 April 1998. Dari Putusan Mahkamah Agung tersebut yang isinya membatalkan semua putusan dari putusan tingkat pertama, putusan tingkat banding dan putusan tingkat kasasi yang isinya telah mengabulkan gugatan Penggugat dahulu/sekarang turut Tergugat I, namun demikian dari bukti T-10 tersebut, Putusan Mahkamah Agung tersebut selain dari menolak gugatan Penggugat/ sekarang Turut Tergugat I, tetapi juga* ***tidak meneguhkan status hak apa terhadap hak Tergugat atas objek sengketa.*** *Dengan perkataan lain Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak dapat membuktikan adanya hak kepamilikan Tergugat atas objek sengketa".*

Bahwa pertimbangan Judec Factie yang menyatakan Putusan Mahkamah Agung pada tingkat PK tersebut tidak **"meneguhkan *status hak apa terhadap hak Tergugat atas objek sengketa,*** merupakan pertimbangan yang SANGAT KELIRU, karena sejak tanggal **23 September 1980** tanah yang terdaftar dalam SHGB Nomor 651/Kelurahan Dokter Soetomo tersebut telah berakhir dan secara hukum tanah tersebut menjadi TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI NEGARA dan diberikan prioritas kepada yang mendudukinya (KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak Barat.

Bahwa dengan demikian Putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 243 PK/PDT/2011 tanggal 9 Agustus 2011 yang menegaskan bahwa , ***Pengadilan tidak berhak untuk menetapkan tanah negara menjadi tanah milik orang atau badan hukum,*** *karena yang berhak menetapkan tanah negara menjadi hak seseorang atau badan hukum adalah pejabat sebagaimana yang dimaksud Peraturan Menteri dalam negeri nomor 6 tahun 1972 dan ketentuan pemberian hak tanah negara berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, pasal 38 ayat (1) Hak guna bangunan di atas tanah Negara dengan keputusan pemberian Hak oleh Menteri".*

Dengan demikian pertimbangan Judec Factie tersebut TIDAK berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** dalam menilai bukti T-11 dan T-12 (Jawaban Tergugat IV dalam perkara No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby, dalam perkara ini selaku Turut Tergugat IV) sebagaimana pertimbangan dalam putusannya halaman 47 yang menguraikan sebagai berikut :

"'Menimbang bahwa bukti T-10 adalah Surat Jawaban dan daftar bukti dari Tergugat IV dalam perkara yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 152/Pdt G/2008?PN Sby (Dalam perkara a quo Turut Tergugat IV). Terhadap bukti-bukti tersebut Majelis belum dapat mempertimbangkan karena dalam perkara a quo Turut Tergugat IV juga ditarik sebagai pihak oleh Penggugat, dan apakah jawaban Turut Tergugugat masih sama seperti dalam bukti T-11 dan T-12, Majelis masih harus melihat kembali jawaban Turut Tergugat IV tersebut dan akan mempertimbangkan pada saat mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat IV dalam perkara a quo 'Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut sangat KELIRU dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Judec Factie sepertinya tidak CERMAT dan TIDAK TELITI dalam menilai Jawaban TERGUGAT IV dalam perkara No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby dibandingkan **dengan Jawaban** yang diberikan dalam perkara ini TERKAIT OBJEK YANG SAMA. Dalam perkara No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby TURUT TERGUGAT IV selaku TERGUGAT IV memberikan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh RUDIANTO SANTOSO terhadap TRI KUMALA DEWI dkk dengan mengutip peraturan-perundang-undangan sebagai berikut :

"2 .Bahwa tanah a quo berstatus tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan DR. Sutomo yang berasal dari konversi bekas hak barat yang berakhir jangka waktunya pada tanggal 23 September 1980 yang pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi ***tanah Negara,*** *sehingga terkena ketentuan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979,*

3 .Bahwa dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 ditegaskan

Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek penyelenggaraan kepentingan umum , dapat diberikan sesuatu hak kepada yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini ***nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.***

4 .Bahwa terbukti dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.351 PK/PDT/1997 tanggal 29 -4 1998 Penggugat hanya sebagai ***bekas pemegang hak yang tidak menguasai secara fisik tanah a quo,*** *sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut sejak menjadi WOONING TABLEAU ALRI dari NV. BAUW EN HANDEL MIJ telah berubah fungsinya yaitu yang semula berupa sebuah gedung telah dirubah/difungsikan sebagai rumah tempat tinggal para perwira TNI AL, sehingga telah banyak direnovasi, oleh karena itu Penggugat* ***tidak dapat lagi memperoleh prioritas pertama untuk memperoleh hak baru terhadap tanah a quo.***

5 .Bahwa karena Penggugat sebagai bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 651/Kelurahan DR. Sutomo telah terbukti dengan jelas tidak dapat diberikan hak baru, sesuai ketentuan tersebut angka 3 di atas, ***maka kepada pihak yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah a quo secara sah mendapat prioritas pertama*** *untuk memperoleh hak baru sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Bahwa bukti T-10 tersebut dengan SANGAT JELAS membuktikan bahwa sesuai dengan peraturan-perundangan yang berlaku yang mempunyai HAK PRIORITAS untuk memperoleh HAK atas tanah tersebut adalah PEMBANDING, karena telah menguasai tanah tersebut secara sah SEJAK TAHUN 1963. Dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Judec Factie untuk tidak mempertimbangkan bukti T-10 tersebut.

Bahwa mengenai perbedaan jawaban TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo dengan perkara No. 152/Pdt.G/2008/PN.Sby yang menimbulkan **kesan yang kuat TURUT TERGUGAT IV** memihak PENGGUGAT, TERGUGAT akan **mengajukan keberatan secara khusus** kepada Menteri Agraria/Kepala BPN dan TIM PEMBERANTASAN MAFIA TANAH

5. Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** dalam menilai bukti T-14 sebagaimana pertimbangan Judec Factie halaman 47 sebagai berikut :

"Menimbang bahwa bukti T-14 adalah Surat Jawaban Notaris S. Raden Agus Purwanto, SH. Atas laporan TERGUGAT kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Surabaya. Bukti tersebut tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat mempunyai hak milik terhadap objek sengketa".

Bukti ini PEMBANDING ajukan memang bukan untuk membuktikan Hak PEMBANDING atas tanah sengketa, akan tetapi untuk membuktikan bahwa TINA HINDERAWATI TJOANDA (TURUT TERGUGAT II dan RUDIANTO SANTOSO selaku penghadap dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 17 Desember 2007 (bukti P-3) **tidak memberitahukan kepada Notaris tersebut tentang fakta yang sebenarnya jika ada sengketa keperdataan yang telah ada putusan INKRACHT dan hanya menunjukkan SHGB No. 651 yang sudah habis masa berlakunya.**

Bukti ini telah membuktikan bahwa :

- Apabila Notaris tersebut mengetahui bahwa **tentang fakta yang sebenarnya ada sengketa keperdataan terkait tanah tersebut yang telah ada putusan INKRACHT, maka Notaris akan menolak untuk membuatkan Akta dimaksud.**
- **Penetapan** TINA HINDERAWATI TJOANDA (TURUT TERGUGAT II dan RUDIANTO SANTOSO **sebagai Tersangka** telah didukung oleh bukti permulaan yang cukup, karena telah memberikan keterangan yang tidak benar (keterangan) palsu kepada Notaris selaku pembuat Akta Otentik tersebut. Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** dalam mempertimbangkan bukti T-15 dan T-16.

Bahwa adapun pertimbangan yang sangat keliru tersebut sebagaimana yang diuraikan pada halamn 47 sebagai berikut :

" Menimbang bahwa bukti T-15 dan T-16 tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat mempunyai hak atas objek sengketa. Meskipun demikian adanya penetapan Sdri. TINA HINDERAWATI TJOANDA dan RUDIANTO SANTOSO sebagai Tersangka secara hukum tidak dapat dijadikan bukti bahwa kedua orang tersebut bersalah, kecuali telah ada putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa kedua orang tersebut terbukti bersalah"..

- Bahwa sepatutnya dalam mempertimbangkan alat bukti T-15 dan T-16 Judec Factie menghubungkan dengan bukti T-10 dan T-21 (yang membuktikan semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT yaitu P-1 sd P-6 telah dinyatakan TIDAK SAH oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap melalui T-10 dan T-21, sehingga secara hukum TINA HINDERAWATI TJOANDA dan RUDIANTO SANTOSO yang telah menandatangani dan menggunakan :
- a. Akta Ikatan Jual Beli Rumah dan Bangunan di atas Tanah Negara No. 15 tertanggal 17 Desember 2007 yang dibuat dihadapan STEFANUS R. AGUS PURWANTO Notaris di Surabaya. (Bukti P-3)
- b. Akta Kuasa Khusus Nomor : 16 tertanggal 17 Desember 2007, yang dibuat dihadapan STEFANUS R. AGUS PURWANTO Notaris di Surabaya. (Bukti P-4).

  Bukan merupakan pihak yang berhak mengalihkan tanah dan bangunan tersebut.

  Bukankah TINA HINDERAWATI TJOANDA yang memperoleh tanah tersebut dari Dr. Hamzah Tedjasukmana selaku Penjual tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut ? Karena telah ada Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan Dr. Hamzah Tedjasukmana tidak mempunyai hak PRIORITAS untuk memperoleh suatu hak atas tanah tersebut (bukti T-10, bukti T-21)
- Bahwa petimbangan Judec Factie tersebut sangat-sangat KELIRU karena TIDAK mempertimbangkan Bukti T-10 yang dengan jelas membuktikan bahwa **Dr. Hamzah Tedjasukmana tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut sejak tanggal 23 September 1980.** Hal ini sebagaimana pertimbangan Majlis Hakim Agung pada tingkat Peninjauan Kembali tersebut yang diuraikan sebagai berikut :
- *:Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini ternyata telah terjadi kekhilafan dari hakim, karena antara dasar yang diajadikan alasan mengajukan gugatan dengan apa yang menjadi tuntutan di dalam petitum tidak didukung*

oleh alat-alat bukti yang cukup untuk mengabulkan gugatan Penggugat asli atau Termohon Peninjauan kembali tersebut, karena dari alat-alat bukti yang diajukan Pihak Penggugat asli atau termohon peninjauan kembali tidak ada satupun alat bukti yang menyatakan bahwa Penggugat asli atau Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik rumah atau persil di Jalan Dr. Soetomo Nomor 55 Surabaya tersebut, sedangkan alat bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat asli atau Termohon Peninjauan Kembali adalah bukan Akta Jual Beli sebagaimana disebut oleh Judec Factie Pengadilan Negeri, ***tapi hanya berupa Sertifikat Tanah yang sudah tidak berlaku lagi,*** *karena tanah tersebut statusnya sudah jadi tanah negara, dan Penggugat asli atau Termohon Peninjauan Kembali hanya sebagai bekas pemegang hak yang tidak menguasai secara phisik tanah tersebut, sedang bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB tersebut sejak menjadi WOONING TABLEAU ALRI dari NV BAUW en Handel MIJ telah berubah fungsinya yaitu yang semula berupa sebuah gudang telah dirubah atau difungsikan sebagai rumah tempat tinggal para perwira TNI AL, sehingga telah banyak direnovasi yaitu bukti baru aua Novum (pPK I) dan oleh karena itu jelas tidak ada dasar hukumnya untuk mengabulkan gugatan Penggugat asli atau Termohon Peninjauan Kembali, maka Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1996 reg Nomor 2047 K/Pdt/1994 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 31 Januari 1994 Nomor 890/Pdt/1993/PT. Sby. Jo Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Pebruari 1992 Nomor 334/Pdt.G/1991/PN. Sby harus dibatalkan karena telah terjadi adanya kekhilafan yang nyata dari hakim dalam mengambil putusannya, dan Majelis Peninjauan Kembali akan mengadili sendiri perkara tersebut".*

- Bahwa sangat beralasan secara hukum Penyidik Polda Jawa Timur telah menetapkan RUDIANTO SANTOSO dan TINA HINDERAWATI TJOANDA sebagai Tersangka (DPO).
- Bahwa sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding menjadikan T-15 dan T-16 tersebut sebagai bukti persangkaan bahwa perbuatan hukum peralihan hak tersebut TIDAK SAH karena Penjual tidak berhak atas tanah dan bangunan tersebut dan terdapat bukti permulaan yang cukup telah terjadi tindak pidana "membuat surat palsu" , menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik", dan menggunakan akta otentik palsu sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 ayat (2) KUHP.

- Bahwa status RUDIANTO SANTOSO dan TINA HINDERAWATI TJOANDA sebagai Tersangka (DPO) juga telah **menguatkan bukti persangkaan** bahwa mereka telah melakukan tindak pidana sebagaimana yang disangkakan. Kalau keduanya merasa tidak bersalah, **maka sangat tidak beralasan secara hukum mereka harus "melarikan** diri**".**

6 Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** dalam menilai Putusan Mahkamah Agung RI Tentang Peninjauan Kembali Nomor 68 PK/Pdt/2013 (Bukti T-21)

sebagaimana pertimbangan dalam putusannya halaman 47 yang menguraikan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa tentang bukti T-21 adalah Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor : 68 PK/Pdt/2013 antara Tri Kumala Dewi melawan Rudianto Santoso dan kawan-kawan; tanggal 27 September 2013. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak menyinggung sama sekali tentang hak atau kedudukan Tergugat terhadap objek sengketa. Karena itu bukti tersebut tidak mendukung dalil-dalil Tergugat:"

Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut sangat KELIRU dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Judec Factie tidak CERMAT dan TIDAK TELITI sehingga tidak memahami isi putusan Mahkamah Agung tersebut secara baik.

Bahwa jika ditelaah secara cermat dan teliti, Putusan Mahkamah Agung tersebut telah membuktikan beberapa fakta hukum terkait tanah a quo yaitu :

- Penguasaan tanah a quo oleh TRI KUMALA DEWI **dengan cara yang benar.**
- Jual Beli antara PENGGUGAT (RUDIANTO SANTOSO) selaku Pembeli dengan TINA HINDERAWATI (isteri Dr. Hamzah Tedjasukmana) selaku Penjual **tidak sah.**

Bahwa pertimbangan hukum Judec Factie tersebut sangat TIDAK LOGIS dan menimbulkan kesan yang kuat Judec Factie sengaja"MENGABAIKAN/MENGENYAMPINGKAN" semua alat bukti yang TERGUGAT ajukan dan "MEMBENARKAN" semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT kendatipun SANGAT TERANG BENDERANG semua alat bukti terkait perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut telah dinyatakan TIDAK SAH berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap **(Bukti T-10 dan bukti T-21).**

- Bahwa menurut PEMBANDING pertimbangan Judec Factie tersebut bukan hanya TIDAK LOGIS menurut hukum, akan tetapi juga sulit dipahami oleh LOGIKA AWAM yang berfikir dari sudut pandang yang sangat subjektif sekalipun.

Bahwa perlu PEMBANDING tegaskan kembali bahwa oleh karena Jual Beli antara TINA HINDERAWATI dengan RUDIANTO SANTOSO tidak sah, maka DEMI HUKUM Jual Beli antara ASTRID RAHMAWATI (Ahli Waris RUDIANTO SANTOSO) dengan HANDOKO WIBISONO (PENGGUGAT) harus dinyatakan TIDAK SAH.

Bahwa telah terdapat **kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata** dalam mempertimbangkan bukti T-21 (Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor 68 PK/Pdt/2013 antara Tri Kumala Dewi melawan Rudianto dkk).

Bahwa adapun pertimbangan yang terdapat KEKHILAFAN dan SANGAT KELIRU tersebut sebagaimana yang diuraikan pada halamaan 48 sebagai berikut :

"Menimbang bahwa tentang bukti T-21 Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor 68 PK/Pdt/2013 antara Tri Kumala Dewi melawan Rudianto dkk tanggal 27 September 2013. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak menyinggung sama sekali tentang hak atau kedudukan Tergugat terhadap objek sengketa. Karena itu bukti tersebut tidak mendukung dali-dalil Tergugat.

Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut SANGAT KELIRU karena Judec Factie tidak menelaah secara cermat dan teliti isi dari putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali tersebut.

Bukti T-21 tersebut dengan sangat JELAS menyatakan oleh karenanya telah membuktikan tentang hal-hal sebagai berikut :

- TRI KUMALA DEWI (TERGUGAT I) memperoleh tanah tersebut dari ayahnya yaitu LAKSAMANA SOEBROTO JOEDONO yang memperoleh ijin menempati dari TERGUGAT II/Angkatan Laut (halaman 20)

Dokter Hamzah Tedjasukmana **bukan sebagai pemilik objek sengketa** berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 351 PK/Pdt/1997 (halaman 20)

- Penguasaan tanah tersebut oleh TERGUGAT I dilakukan dengan cara yang benar.

(halaman 21).

Dengan demikian sangat KELIRU pertimbangan Judec Factie yang menyatakan ***"Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak menyinggung sama sekali tentang hak atau kedudukan Tergugat terhadap objek sengketa".***

Bahwa perlu PEMBANDING tegaskan kembali, oleh karena tanah yang dikuasai PEMBANDING **merupakan Tanah Negara bekas HGB**, maka secara hukum tidak ada kewenangan Pengadilan menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan TANAH HAK seseorang atau badan hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA Nomor 243 PK/PDT/2011 tanggal 9 Agustus 2011 yang menegaskan bahwa , ***Pengadilan tidak berhak untuk menetapkan tanah negara menjadi tanah milik orang atau badan hukum,*** *karena yang berhak menetapkan tanah negara menjadi hak seseorang atau badan hukum adalah pejabat sebagaimana yang dimaksud Peraturan Menteri dalam negeri nomor 6 tahun 1972 dan PP nomor 18 tahun 2021, pasal 38 ayat (1) Hak guna bangunan di atas tanah Negara dengan keputusan Menteri.*

7. Bahwa telah terjadi **kekhilafan dan kekeliruan hakim yang nyata** dalam menilai alat bukti T-23, T-24, T-25 dan T-26 sebagaimana dalam pertimbangannya sebagai

berikut :

"Menimbang bahwa bukti T-23, T-24, T-25 dan T-26 adalah surat-surat mengenai pajak Bumi dan Bangunan yang telah dibayarkan oleh Tergugat mulai tahun 2019,2020, 2021 dan 2022. Bahwa bukti tersebut membuktikan benar Tergugat telah membayar pajak (PBB) atas objek sengketa, namun bukti pembayaran pajak tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang bersangkutan (Objek sengketa)".

Bahwa bukti tersebut PEMBANDING ajukan bukan untuk membuktikan tentang kepemilikan tanah PEMBANDING atas objek sengketa. Karena PEMBANDING memahami bahwa tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah Negara yang belum ada hak apapun di atasnya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 16 UUPA. Namun sebagai subjek hukum **yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 1963** yang memiliki HAK PRIORITAS untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut, maka PENGGUGAT telah dibebankan kewajiban oleh negara untuk membayar pajak tersebut. Pertimbangan tersebut juga menimbulkan pertanyaan bagi PEMBANDING, mengapa PENGGUGAT tidak pernah membayar pajak Bumi dan Bangunan jika merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut ?

8. Bahwa telah terjadi **kekhilafan dan kekeliruan hakim** dalam menilai alat bukti TT. IV-1 sd TT.IV-4 sebagaimana dalam pertimbangannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti TT. IV-1 adalah Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 651/ Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/ Lingkungan Darmo) pemegang hak terakhir tercatat atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana . Bahwa dari bukti tersebut justru mendukung atau membenarkan bahwa obyek Sengketa dahulunya adalah benar milik Dokter Hamzah Tedjasukmana ;

Menimbang, bahwa bukti TT. IV- 2 adalah surat blangko Permohonan Peralihan Hak Jual Beli tanggal 6-9-1972 nama Pemohon: Dr. Hamzah Tedjasukmana :.

Menimbang, bahwa bukti TT. IV- 3 adalah Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang telah dipunyai Pemohon yaitu Dokter Hamzah Tedjasukmana ;

Menimbang, bahwa dari bukti TT. IV- 2 dan bukti TT. IV- 3 justru menerangkan bahwa Dokter Hamzah Tedjasukmana telah mengurus haknya untuk melakukan balik nama terhadap obyek sengketa menjadi atas Namanya sendiri ;

Menimbang, bahwa bukti TT. IV- 4 adalah surat Akta Jual Beli Tanah tanggal 19 September 1972 Nomor: 77/1972 yang dibuat oleh Notaris OE SIANG DJIE, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya antara TJOA SOE TIEN, SH., Direktur dari Perseroan Terbatas "Algemene Bouw -En Handel Maatschappij Tiong Lian n.v.", sebagai Penjual dan Dokter Hamzah Tedjasukmana , sebagai Pembeli. Tentang bukti ini menurut Majelis Hakim bahwa benar adanya transaksi jual-beli obyek sengketa dari Perseroan Terbatas "Algemene Bouw — En Handel Maatschappij Tiong Lian n.v.", sebagai Penjual dan Dokter Hamzah Tedjasukmana , sebagai Pembeli.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat IV tidak ada atau yang dapat melemahkan dalil-dalil gugatan Penggugat, justru Sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat IV menguatkan dalil-dalil dari gugatan Penggugat ;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut sama sekali tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku khususnya ketentuan KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak Barat.

Judec Factie Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dengan sengaja MENGABAIKAN segala putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan DR. HAMZAH TEDJASUKMANA tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut sejak tanggal 23 September 1980 dan PENGUASAAN TANAH yang dilakukan oleh TRI KUMALA DEWI sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (bukti T-20, T-21).

Bahwa Penilaian Judec Factie terhadap alat bukti TT.IV tersebut juga telah membuktikan bahwa Judec Factie TIDAK MEMAHAMI HUKUM PERTANAHAN dengan baik sehingga pertimbangannya menjadi SANGAT KELIRU.

8. Bahwa telah terjadi **kekhilafan dan kekeliruan hakim yang nyata** dalam menilai PETITUM PENGGUGAT dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan PENGGUGAT sebagaimana pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sementara itu tuntutan Penggugat pada petitum nomor 3, 4 dan 5 menurut Majelis Hakim karena cukup beralasan, maka tuntutan tersebut dapat dikabulkan. Karena terbukti bahwa obyek sengketa alas haknya adalah HGB Nomor 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana . Sedangkan Penggugat saat ini sudah menguasai secara fisik surat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 651/Kelurahan Dokter Soetomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I), Surat Ukur No.180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama DOKTER HAMZAH TEDJASUKMANA. Bahwa Penggugat menguasai surat sertifikat tersebut karena telah membeli dan sebagai pembeli dengan itikad baik. Oleh karena itu Penggugat adalah sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa mempunyai hak prioritas terhadap obyek sengketa. Sedangkan Tergugat Karena telah menguasai obyek sengketa tanpa alasan dan dasar hukum, maka perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum ;

Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut bukan hanya KHILAF dan KELIRU secara nyata, namun juga telah meyakinkan PEMBANDING bahwa pemahaman Judec Factie tentang hukum Pertanahan masih jauh dari statusnya sebagai IUS CURIA NOVIT. Pertimbangan Judec Factie tersebut menimbulkan pertanyaan peraturan apa yang digunakan oleh Judec Factie bahwa HGB berdasarkan konversi hak barat yang telah berakhir masa berlakunya dapat dijadikan sebagai alas hak ? Menurut PEMBANDING Judec Factie telah mengunakan JURUS NEKAT (karena tidak menggunakan dasar hukum apapun) menyatakan PEMBANDING telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan MAHKAMAH AGUNG RI yang merupakan Pengadilan Tertinggi,

sangat jelas menyatakan bahwa penguasaan PEMBANDING atas tanah sengketa telah benar secara hukum (bukti T-10 dan bukti T-21).

Bahwa telah terjadi **kekhilafan dan kekeliruan hakim yang nyata** dalam mengabulkan petitum Penggugat nomor 7 dan nomor 8 yang menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah terperkara kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat serta menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.400.000.000 (Lima Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Bahwa adapun pertimbangan Judec Factie pada halaman 51 adalah sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa selanjutnya tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 dan 8 yaitu agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat kepada Penggugat dan sekaligus membayar ganti rugi, menurut pendapat Majelis Hakim cukup beralasan karena itu dapat dikabulkan, kecuali mengenai tuntutan ganti rugi immaterial karena tidak dapat dijelaskan asal usul perincian perincian perhitungannya harus ditolak.

Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut bukan hanya tidak didukung oleh argumentasi hukum yang jelas, akan tetapi juga telah MERUNTUHKAN LOGIKA HUKUM dan KEADILAN termasuk MERUNTUHKAN AKAL SEHAT. Pertimbangan ini juga menimbulkan pertanyaan apakah pertimbangan tersebut dibuat dalam keadaan sadar atau dalam keadaan DIHIPNOTIS oleh PENGGUGAT ? Alas hak apa yang membuktikan PENGGUGAT telah menjadi pemilik tanah **sejak tahun 1986** (putusan halaman 11) ?

Bahwa pertimbangan Judec Factie tersebut juga bertentangan dengan amar putusan angka 4 yaitu "Menyatakan PENGGUGAT mempunyai HAK PRIORITAS" untuk memperoleh perpanjangan HAK maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah terperkara (objek sengketa)".

Bahwa amar tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT belum memiliki hak apapun atas tanah sengketa. Judec Factie hanya menyatakan PENGGUGAT memiliki hak PRIORITAS artinya belum memiliki hak apapun atas tanah tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 UUPA. Frasa **"untuk memperoleh perpanjangan hak"** yang digunakan oleh Judec Factie telah meyakinkan PEMBANDING bahwa Judec Factie benar-benar KELIRU dan tidak memahami hukum pertanahan dengan baik. Bukankah tanah sengketa HGBnya telah berakhirnya sejak tanggal 23 September 1980 ? Dasar hukum apa yang digunakan untuk memperpanjang HGB tersebut ? Apakah Judec Factie tidak memahami bahwa HGB yang berasal dari **konversi hak barat tidak**

dapat diperpanjang ? Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum jika Majelis Hakim Banding membatalkan putusan a quo.

9. Bahwa telah terjadi **kekhilafan dan kekeliruan hakim yang nyata** dalam mengabulkan petitum Penggugat nomor 3 sebagaimana amar putusan sebagai berikut:

"3. *Menyatakan PENGGUGAT pemegang HGB atas tanah terperkara sebagaimana tertuang dalam sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 651/Kelurahan Dokter Sutomo (dahulu Desa/Lingkungan Darmo I) Surat Ukur No. 180 Tahun 1929 dengan luas 589 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama Dokter Hamzah Tedjasukmana dengan batas-batas sebagai berikut :...dst* "

Bahwa amar putusan Judec Factie tersebut bukan hanya sekedar KELIRU, namun hal ini telah menimbulkan KEYAKINAN bagi PEMBANDING bahwa amar tersebut dibuat oleh Judec Factie dalam keadaan SANGAT TIDAK CERMAT, SANGAT TIDAK TELITI karena kalau Judec Factie CERMAT dan TELITI serta memahami hukum pertanahan dengan baik, maka tidak sampai pada kesimpulan bahwa PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemegang HGB yang telah habis masa berlakunya sejak tanggal 23 September 1980 ? Bukankah Dokter Hamzah Tedjasukmana saja sebagai bekas pemegang HGB tersebut **dinyatakan tidak memiliki hak prioritas untuk memperoleh suatu hak atas tanah sengketa** karena tidak pernah menguasai secara fisik tanah tersebut (bukti T-10 dan bukti T-21).

Berdasarkan keberatan-keberatan PEMBANDING terhadap amar dan pertimbangan-pertimbangan hukum Judec Factie Pengadilan Negeri Surabaya yang telah PEMBANDING uraikan dengan argumentasi hukum yang jelas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menerima, memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 391/Pdt.G/2022 PN. Sby
4. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT .

Demikian Memori Banding ini PEMBANDING ajukan, Dalam hal ada-kata-kata PEMBANDING yang tidak berkenan mohon dimaafkan, atas perkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara tingkat Banding kami ucapkan terima kasih. Teriring doa semoga Majelis Hakim tingkat banding selalu mendapat bimbingan dari yang Maha Kuasa.

HORMAT KAMI, PEMBANDING

TRI KUMALA DEWI

No. Urut : 285 / 2022

PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS I A KHUSUS

Jalan Raya Arjuno No. 16-18 Surabaya
Telp. 031-5311523 Fax. 031-5343907 Email : mail@ pn-surabayakota.go.id
Website : www.pn-surabayakota.go.id

AKTA PERMOHONAN BANDING

No. 285/Akta.Pdt.Banding/2022/PN.Sby jo
No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby

Pada hari: ....**Kamis**.....tanggal.....**08**.....**Desember**.....**Dua Ribu Dua Puluh Dua** Menghadap kepada saya: ... **R. JOKO PURNOMO, SH., MH** ... **Panitera Pengadilan Negeri Surabaya,**----------

Nama	:	**Tri Kumala Dewi.**
Pekerjaan	:	**Pegawai Negeri Sipil.**
Alamat	:	**Jalan Dr. Soetomo No. 55 Surabaya, Kel. Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya.**
No Telp/HP	:	**081 33200 2590.**
Tempat/Tanggal Lahir	:	**Surabaya, 29 Maret 1962.**
Umur	:	**60 Tahun.**
Jenis Kelamin	:	**Perempuan.**
Agama	:	**Islam.**
Kewarganegaraan	:	**Indonesia.**
Status Kawin	:	**Kawin.**

Dahulu **Tergugat** sekarang **Pembanding;** ----------
Yang menerangkan bahwa ia / mereka **Menyatakan Memohon Banding** terhadap Isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal.... **05 Desember 2022 No. 391/Pdt.G/2022/PN.Sby,** dalam perkara antara:----------

Tri Kumala Dewi.	Di Jalan Dr. Soetomo No. 55 Surabaya Kel Dr Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Jawa Timur. Dahulu **Tergugat** sekarang **Para Pembanding.**
	Lawan
Handoko Wibisono, Dkk. **(+4 Pihak)**	Di Jalan Musi 46 Surabaya, Kel. Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur. Dahulu **Penggugat, Para Turut Tergugat** sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding.**

Demikian Risalah Pernyataan Permohonan Banding ini dibuat dan ditandatangani oleh saya Panitera serta Pembanding tersebut di atas.

Pembanding

Tri Kumala Dewi.

Panitera
Pengadilan Negeri Surabaya

R. JOKO PURNOMO, SH., MH
NIP. 19651024 198603 1 003

Panjar Banding **Rp.5.830.000,-**
Hakim Ketua : - TONGANI, S.H., M.H..
- DARWANTO, S.H., M.H.
- A.F.S DEWANTORO, S.H., M.H.
PP : - ROMAULI RITONGA, SH., MH.
JS : - TRIWATI HANDAYANI.