



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS 1A KHUSUS

Jalan Raya Arjuno No. 16-18 Surabaya

Telp. 031-5341523 Fax. 031-5343907 Email : mail@pn-surabayakota.go.id
Website : www.pn-surabayakota.go.id

RELAAS PENYERAHAN MEMORI BANDING SURAT TERCATAT Nomor : 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Pada hari ini **SENIN** tanggal **4 SEPTEMBER 2023**, saya **Yadi Supriyono, SH.MH.** Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan pekerjaan ini;

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

DRA. Wiwiek Retno Lukitaningsih, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbantah III / Turut Terbanding III;

Memori Banding tertanggal 15 Agustus 2023 yang diajukan oleh **Dr. Budi Kusumaning Atik, SH.MH. dkk**, Advokat dan Pengacara, yang beralamat dan berkantor di Jalan Raya Margorejo 12D Surabaya, dalam hal ini selaku kuasa dari Ong, Suhadi Wijaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. Cinderella Vila Indonesia**, beralamat di Jalan Tanjungsari No.20 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus 2023, dahulu sebagai **Terbantah sekarang Pembanding**, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Juli 2023 Nomor : 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby. dalam perkara antara :

PT. Cinderella Vila Indonesia dahulu sebagai Terbantah sekarang Pembanding;
Lawan

PT. Muara Bayu Sejahtera Utama, Dkk. Dahulu Pembantah, Para Turut Terbantah sekarang
Terbanding, Para Turut Terbanding;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui Kantor Pemerintah Kota Surabaya untuk ditempelkan pada papan Pengumuman agar diketahui oleh yang bersangkutan / masyarakat,

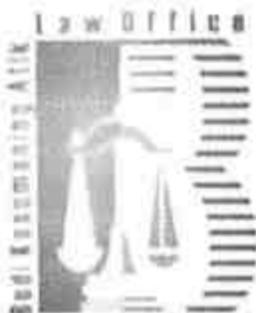
Kepadanya saya jelaskan bahwa, bahwa terhadap memori banding tersebut dapat dijawab secara tertulis yang ditanda tangani olehnya sendiri/kuasanya yang sah serta diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya.

Penyerahan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Demikian relaas penyerahan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Yang memberitahu /
Jurusita ,

Yadi Supriyono, SH.MH.
NIP. 196509301986031002



KANTOR ADVOKAT
DR. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H. & ASSC

Jl Raya Margorep 12 D Surabaya Indonesia

Telp: 031 8482308 Fax: 031 8431095

Ruko Taman Naga, Soekarno Hatta Blok B 22 Malang

Telp: 0341 404866 Fax: 0341 492353

Email: budikusumaningatik_rekan@yahoo.com

Surabaya, 15 Agustus 2023

Kepada Yang Terhormat
Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur
Melalui Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Di
Surabaya

Perihal : Memori Banding

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini:

- | | |
|-------------------------------|---|
| Nama | : DR. BUDI KUSUMANING ATIK, S.H., M.H. |
| Tempat / Tanggal Lahir | : Banyuwangi, 24 September 1960 |
| Umur | : 63 tahun |
| Jenis Kelamin | : Perempuan |
| Agama | : Kristen Protestan |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat | : Jl. Sidosermo Airdas 2h / 167, Surabaya |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Kawin |
| Pendidikan | : S3 |
| Tanggal mulai berlakunya KTPA | : 15 Februari 1986 |
| Tanggal berakhirnya KTPA | : 31 Desember 2024 |

- | | |
|------------------------|--|
| Nama | : MALVIN REYNALDI, S.H., M.H. |
| Tempat / Tanggal Lahir | : Jakarta, 16 Mei 1982 |
| Umur | : 41 tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Kristen Protestan |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat | : Apartemen Waterplace Tower B 08A05, Surabaya |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Kawin |
| Pendidikan | : S2 |

Tanggal mulai berlakunya KTPA : 5 November 2010
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

3. Nama : **RISKA YOURINA, SH, MH**
Tempat / Tanggal Lahir : Malang, 16 Juni 1987
Umur : 36 tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen Protestan
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Surak No. 12, Malang
Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : S2
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 20 Maret 2013
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

Advokat dan Pengacara yang beralamat dan berkantor di Jalan Raya Margorejo 12 D Surabaya, sesuai dengan surat Kuasa tertanggal 8 Agustus 2023, dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari:

Nama : **ONG, SUHADI WIJAYA**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT CINDERELLA VILA INDONESIA
Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya, 15 Februari 1958
Umur : 65 tahun
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Agama : Kristen
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Darmo Green Garden C-22, Surabaya
Pekerjaan/Jabatan : Direktur
Status Kawin : Kawin

yang selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON BANDING dahulu TERLAWAN.**

M E L A W A N

1. PT. MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA sebagai TERMOHON BANDING dahulu PELAWAN
2. PT. EKSPEDISI MUATAN KAPAL LAUT PANDAWA sebagai TURUT TERMOHON BANDING I dahulu TURUT TERLAWAN I
3. RACHMAD BAKTI sebagai TURUT TERMOHON BANDING II dahulu TURUT TERLAWAN II

4. DRA. WIWIEK RETNO LUKITANINGSIH sebagai TURUT TERMOHON BANDING III dahulu TURUT TERLAWAN III
5. KUKUH BUDI RACHMAN sebagai TURUT TERMOHON BANDING IV dahulu TURUT TERLAWAN IV
6. RINI RETNO SETYOWATI sebagai TURUT TERMOHON BANDING V dahulu TURUT TERLAWAN V
7. SRI WAHYU UTAMA HANDAYANTI sebagai TURUT TERMOHON BANDING VI dahulu TURUT TERLAWAN VI

PEMOHON BANDING dengan ini mengajukan permohonan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby., tanggal 27 Juli 2023 yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- *Menolak tuntutan Provisi dari Pembantah ;*

DALAM POKOK PERKARA :

1. *Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian ;*
2. *Menyatakan Pembantah Eksekusi adalah Pembantah yang Baik dan Benar;*
3. *Menyatakan Pembantah sebagai Pembeli yang beritikad baik;*
4. *Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya;*
5. *Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni sebidang tanah seluas 25.000 M² (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjungsari Nomor 73 - 75, Asemrowo, Kota Surabaya;*
6. *Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, berikut dengan penetapan-penetapan lanjutannya;*
7. *Menyatakan Relas Panggilan (Aanmaning) No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021 tidak berkekuatan hukum;*
8. *Menghukum Terbantah dan Para Turut Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara bantahan ini;*

9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Terbantah untuk membayai biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.14.495.000,00 (Empat belas juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
11. Menolak bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya ;

Bahwa keberatan PEMOHON BANDING didasarkan atas hal – hal sebagai berikut:

1. Bahwa pokok sengketa dalam perkara *aquo* adalah untuk menentukan apakah TERMOHON BANDING / PELAWAN adalah pembeli yang beritikad baik di mata hukum, yang untuk menjawabnya terdapat 3 (tiga) isu utama, yaitu :

- 1.) Apakah TERMOHON BANDING / PELAWAN memiliki *Legal Standing* yang dipersyaratkan oleh hukum sebagai dasar dalam melakukan Perlawanan Pihak Ke – 3 (*Derden Verzet*)?

Dasar Hukum / batu uji yang sepatutnya digunakan terkait hal ini adalah SEMA No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018, yang mengatur bahwa *Derden Verzet* atas sengketa tanah, **hanya dapat diajukan** berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, **karena alasan “kepemilikan”** (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah).

Apabila SEMA No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018 yang digunakan sebagai dasar Hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan *Derden Verzet*, karena tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN memiliki Sertifikat Hak Atas tanah dengan nama TERMOHON BANDING / PELAWAN sebagai pemegang hak atas obyek sengketa.

- 2.) Apakah benar telah terjadi peralihan hak yang sah di muka hukum atas obyek sengketa dari TURUT TERBANDING I /TURUT TERLAWAN I kepada TERMOHON BANDING / PELAWAN?

Dasar Hukum / batu uji yang sepatutnya digunakan terkait hal ini adalah PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021.

Apabila PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021 yang digunakan sebagai dasar hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa tidak pernah terjadi Peralihan Hak atas tanah yang sah di muka hukum antara TURUT TERBANDING I /TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING / PELAWAN atas obyek sengketa.

- 3.) Apakah TERMOHON BANDING / PELAWAN memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik di muka hukum?

Dasar Hukum / batu uji yang sepatutnya digunakan terkait hal ini adalah Rumusan Kamar Perdata Angka 4, SEMA No. 4 tahun 2016.

Apabila Rumusan Kamar Perdata Angka 4, SEMA No. 4 tahun 2016 yang digunakan sebagai dasar hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa **TERMOHON BANDING / PELAWAN** tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik.

2. Bahwa PEMOHON BANDING / TERLAWAN sangat berkeberatan atas keseluruhan pertimbangan – pertimbangan hukum, oleh karena :
 - 1.) *Judex Factie* tidak mempertimbangkan bukti – bukti kunci yang diajukan oleh PEMOHON BANDING / TERLAWAN yang sesungguhnya dapat membuat terang dan jelas perkara *aquo*;
 - 2.) *Judex Factie* lalai dan / atau salah dalam menilai suatu alat bukti; (sebagai contoh mempersamakan Akta Notaris dengan Akta PPAT, padahal keduanya memiliki kedudukan dan kekuatan hukum yang berbeda dalam konteks peralihan hak atas tanah.)
 - 3.) *Judex Factie* kerap kali menerapkan aturan hukum yang tidak relevan dan tidak sesuai konteksnya atas suatu isu / permasalahan yang sedang diuji;
 - 4.) *Judex Factie* tidak mempertimbangkan / menuliskan secara lengkap dalam putusan, keterangan – keterangan saksi fakta maupun ahli yang diajukan oleh PEMOHON BANDING / TERLAWAN.
3. Bahwa PEMOHON BANDING / TERLAWAN adalah pihak yang memiliki SHGB NO. 30 atas obyek sengketa dengan nama PEMOHON BANDING / TERLAWAN sebagai pemegang haknya, serta telah dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Ke – 2 No. 709/ PK/ Pdt/ 2020, sudah sepatutnya untuk diberikan perlindungan hukum sebagai pemegang hak atas tanah yang sah, yang wajib dilindungi dari tangan – tangan jahat mafia tanah yang selalu mencoba mengganggu kepemilikan PEMOHON BANDING / TERLAWAN atas obyek sengketa sejak tahun 1993 hingga saat ini.
4. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN** sama sekali bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Surabaya I yang telah diajukan sebagai **bukti T – 3** oleh PEMOHON BANDING/TERLAWAN padahal bukti tersebut merupakan bukti yang menentukan dalam menguji dan mengadili perkara *aquo* karena dari bukti tersebut sudah nyata secara jelas dan tegas siapa yang terdaftar atau tercatat sebagai pemegang hak atas obyek sengketa sebelum maupun pada saat berlangsungnya persidangan perkara ini, sebagaimana dapat diuraikan berikut ini ;

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, No Berkas : 21807 / 2022, NTPN : 820220420834080 20/04/2022 16.42.35, **tanggal 20 April 2022**, yang pada pokoknya Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (BPN/ Kementrian ATR) menerangkan bahwa :

“1. Sebidang tanah terletak di :
Alamat : ASEMROWO
Letak : ASEMROWO, Kecamatan ASEMROWO
NIB : 12012701.06120

Pemetaan : **Bidang tanah ini sudah dipetakan**

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah diterbitkan sertipikat pada KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I

Atas nama : **PT CINDERELLA VILA INDONESIA**

Sertipikat : Hak Guna Bangunan 12012701300030 Kelurahan ASEMROWO

Luas : 25590 m²

2.

3.”

Yang mana dari bukti T – 3 di atas jelaslah bahwa tanah obyek sengketa aquo merupakan milik PEMOHON BANDING / TERLAWAN dan tidak ada satu putusanpun yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (PEMOHON BANDING / TERLAWAN) tersebut.

5. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN sama sekali** bukti – bukti yang diajukan PEMOHON BANDING/TERLAWAN, yaitu :

- T – 15a, Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan SHGB No. 30 dari Polresta Surabaya;
- T – 15b, Tanda Terima Permohonan Sertifikat Pengganti SHGB No. 30 dari Kantor Pertanahan Surabaya I;
- T – 15c, Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 / Kel. Asemrowo;
- T – 15d, Sertifikat Hipotik No. 125/ 1996;

Yang mana dari kesemua bukti di atas jelaslah terbukti bahwa atas obyek sengketa benar telah terdapat alas hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (PEMOHON BANDING / TERLAWAN) tersebut.

6. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN sama sekali** Keterangan Saksi fakta Hendri Kusmaryanto, S.ST, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Surabaya I yang diberikan di bawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas obyek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PEMOHON BANDING / TERLAWAN yang dapat dibuktikan kesesuaiannya dengan Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Surabaya I.

7. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN sama sekali** bukti T – 2 yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 6/ P/ FP/ 2020/ PTUN.Sby, tertanggal 1 Juli 2020 yang dari putusan tersebut nyata jelas pada tahun 2020 **TURUT TERMOHON BANDING I / TURUT TERLAWAN I** menyatakan dirinya adalah pemilik obyek sengketa, yang mana hal ini bertentangan dengan dalil **TERMOHON BANDING / PELAWAN dan TURUT TERMOHON BANDING I / TURUT TERLAWAN I** yang dalam perkara aquo mengaku pada tahun 2017 obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada **TERMOHON BANDING / PELAWAN**.

8. Bahwa *Judex Factie* telah salah dalam menilai alat bukti yang diajukan **TERMOHON BANDING / PELAWAN** khususnya Bukti P – 05 (Akta Perjanjian Pengalihan Hak No.

37, tanggal 9 November 2017 dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris di Kota Surabaya), oleh karena :

- 1.) Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut hanyalah Akta Notaris, **BUKAN AKTA PPAT**;
 - 2.) Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 dilakukan oleh Edhi Susanto dalam kedudukannya sebagai Notaris, **bukan dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**;
 - 3.) Obyek yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut adalah Petok D, sementara di atas tanah tersebut telah terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (**PEMOHON BANDING / TERLAWAN**);
 - 4.) Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut hanya mengikat pihak yang menandatangani dan tidak mengikat obyek sengketa yang mempunyai alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (**PEMOHON BANDING / TERLAWAN**);
 - 5.) **TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dan TERMOHON BANDING / PELAWAN** telah mengetahui bahwa **obyek jual beli dalam keadaan sengketa**, yang terbukti dengan adanya Berita Acara Eksekusi Nomor 46/ EKS/2006/PN.Sby Jo. Nomor 191/ PDLG/ 2006/ PN.Sby, yang dijadikan obyek dalam perjanjian tersebut.
9. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 2 (dua) **TERMOHON BANDING/PELAWAN** sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 47 (empat puluh tujuh) paragraf terakhir sampai dengan halaman 53 (lima puluh tiga) paragraf ke – 2 (dua), yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa kepemilikan obyek sengketa telah beralih dari **TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I** kepada **TERMOHON BANDING / PELAWAN** dengan dasar adanya Akta Notaris Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Susanto dan adanya pengakuan **TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I** yang membenarkan adanya peralihan hak.

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena :

- 1.) Akta Pengalihan Hak No. 37 yang diajukan sebagai bukti P – 05 oleh **TERMOHON BANDING / PELAWAN** merupakan Akta Notaris dan **bukan Akta PPAT**;
- 2.) Akta Pengalihan Hak No. 37 **tidak pernah didaftarkan** pada Kantor Pertanahan setempat sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a dan f, Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 3.) Akta Pengalihan Hak tidak dikenal dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang mana hal ini telah dijelaskan oleh Ahli / Pakar Hukum Agraria Bambang Tri Suryo Binantoro, S.H., M.Si yang telah menegaskan bahwa syarat Peralihan Hak Atas Tanah adalah Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan.

4.) Pertimbangan *Judex Factie* yang ternyata bertentangan dengan kaidah hukum yang telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021, yang pada pokoknya menyatakan :

“...demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan.....

..... kuitansi hanyalah bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT pun, sambungnya belum dapat dinyatakan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak. Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah, karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan.”

5.) Pertimbangan Hukum *Judex Factie* nyata – nyata bertentangan dengan pembatasan yang telah diatur oleh Mahkamah Agung secara tegas dan jelas terkait syarat Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) dalam SEMA No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018, yang pada pokoknya mengatur bahwa Derden Verzet atas sengketa tanah, hanya dapat diajukan berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah).

6.) Pengakuan TURUT TERMOHON BANDING I / TURUT TERLAWAN I yang menyatakan bahwa pada tahun 2017 kepemilikan obyek sengketa telah beralih, tidak memiliki nilai karena bertentangan dengan Putusan Perkara No. 6/ P/ FP/ 2020/ PTUN.Shy, tertanggal 1 Juli 2020 dimana dalam perkara tersebut TURUT TERMOHON BANDING I / TURUT TERLAWAN I pada tahun 2020 masih menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa.

10. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 3 (tiga) TERMOHON BANDING/PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 53 (lima puluh tiga) paragraf ke – 3 (tiga) sampai dengan halaman 55 (lima puluh lima) paragraf ke – 2 (dua), yang pada pokoknya menyatakan:

bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN sebagai pembeli yang beritikad baik karena dalam proses jual beli telah mendapatkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena :

1.) Pertimbangan Hukum *Judex Factie* bertentangan dengan kriteria pembeli yang beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 yang mensyaratkan pembelian tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan prosesnya dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, karena Jual – Beli antara TERMOHON BANDING /

PELAWAN dan TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dituangkan dalam Akta Notaris (Bukti P – 05 / Akta Pengalihan Hak No. 37), BUKAN AKTA PPAT dan dilakukan oleh Edhi Susanto dalam kedudukannya sebagai Notaris, bukan dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terlebih lagi proses Jual – Beli antara TERMOHON BANDING / PELAWAN dan TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I tersebut TIDAK DIDAFTARKAN di Kantor Pertanahan Surabaya I sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a dan f, Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

- 2.) Pertimbangan Hukum *Judex Factie* nyata – nyata bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 dimana pembeli wajib melakukan kehati – hatian dengan meneliti hal – hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan dimana terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat dan oleh karena obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah yang sudah bersertifikat, maka Surat Keterangan dari Kelurahan saja tidak memenuhi syarat untuk dapat dikatakan telah melakukan kehati – hatian. TERMOHON BANDING / PELAWAN baru dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila telah memperoleh keterangan dari BPN (Kantor Pertanahan Surabaya I), sedangkan dalam perkara aquo, ketika melakukan Ikatan Jual Beli atau pengalihan hak atas obyek sengketa, TERMOHON BANDING / PELAWAN tidak terlebih dahulu mendapatkan keterangan dari Kantor Pertanahan Surabaya I.
 - 3.) Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut hanya mengikat pihak yang menandatangani dan tidak mengikat obyek sengketa yang mempunyai alas hak / bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (PEMOHON BANDING / TERLAWAN) dan bukan Petok D sebagaimana yang diperjanjian dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut, lebih – lebih lagi alas hak / bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (PEMOHON BANDING / TERLAWAN) tidak pernah dibatalkan
11. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 4 (empat) TERMOHON BANDING/PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 55 (lima puluh lima) paragraf ke – 3 (tiga), yang pada pokoknya menyatakan:

bahwa Akta Notaris Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Susanto dinyatakan sah karena TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I telah membayar lunas dan obyek sengketa telah dikuasai oleh TERMOHON BANDING / PELAWAN,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena :

- 1.) Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 merupakan Akta Notaris dan bukan Akta PPAT dan juga tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Surabaya I, sehingga apabila maksud dan tujuan akta tersebut adalah untuk mengalihkan kepemilikan obyek sengketa dari TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I kepada TERMOHON BANDING / PELAWAN, maka akta tersebut tidak sah dan mengandung kecacatan di mata hukum karena tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2.) Pertimbangan bahwa PELAWAN telah membayar lunas kepada TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dan obyek sengketa telah dalam penguasaan TERMOHON BANDING / PELAWAN sama sekali tidak relevan dan kontekstual untuk menentukan keabsahan suatu perjanjian, yang mana seharusnya *Judex Factie* mendasarkannya pada suatu ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.

12. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 5 (lima) TERMOHON BANDING/PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 55 (lima puluh lima) paragraf ke – 4 (empat) sampai dengan halaman 58 (lima puluh delapan) paragraf ke – 3 (tiga), yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa karena dalam persidangan perkara *aguo*, PEMOHON BANDING / TERLAWAN tidak mengajukan bukti SHGB milik TERLAWAN di persidangan dan adanya Yurisprudensi Putusan MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 dan Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena:

- 1.) PEMOHON BANDING / TERLAWAN jelas – jelas mengajukan bukti – bukti kepemilikan atas tanah ;
 - T – 3 , Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Surabaya I atas SHGB No. 30 atas nama PEMOHON BANDING / TERLAWAN yang terletak di Jl. Tanjungsari No. 73 – 75, Surabaya ;
 - T – 15a, Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan SHGB No. 30 dari Polrestabes Surabaya tertanggal 22 Mei 2023 ;
 - T – 15b, Tanda Terima Permohonan Sertifikat Pengganti SHGB No. 30 dari Kantor Pertanahan Surabaya I;
 - T – 15c, Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 / Kel. Asemrowo atas nama PEMOHON BANDING / TERLAWAN yang terletak di Jl. Tanjungsari No. 73 – 75, Surabaya;
 - T – 15d, Sertifikat Hipotik No. 125/ 1996 dari bank UOB, tertanggal 16 Mei 2001;

Yang seluruhnya bersesuaian dengan keterangan di bawah sumpah saksi fakta Hendri Kusmaryanto, S.ST, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan

Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Surabaya I. yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas obyek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PEMOHON BANDING / TERLAWAN yang dapat dibuktikan kesesuaiannya dengan Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Surabaya I, sehingga dari alat – alat bukti tersebut sesungguhnya sudah menjadi terang dan jelas data fisik dan yuridis tanah obyek sengketa.

- 2.) Yurisprudensi – yurisprudensi tentang kriteria pembeli beritikad baik yang dijadikan acuan oleh *Judex Factie* merupakan yurisprudensi yang lahir sebelum adanya pengaturan penyeragaman kriteria pembeli yang beritikad baik oleh Mahkamah Agung, melalui terbitnya SEMA No. 4 tahun 2016, sehingga yurisprudensi – yurisprudensi tersebut sudah tidak relevan lagi dan **penentuan kriteria pembeli yang beritikad baik haruslah merujuk pada pembatasan yang diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016.**
- 3.) Pertimbangan hukum *Judex Factie* bertentangan dengan **Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021**, karena Jual – Beli tanah obyek sengketa antara TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING / PELAWAN tidak pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

13. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) TERMOHON BANDING/ PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 58 (lima puluh delapan) paragraf terakhir sampai dengan halaman 59 (lima puluh sembilan) paragraf ke – 2 (dua), yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa oleh karena obyek sengketa telah dinyatakan dialihkan haknya dan penguasaannya kepada TERMOHON BANDING/ PELAWAN dan TERMOHON BANDING/ PELAWAN telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebagaimana pertimbangan petitum angka 5 (lima), maka terhadap petitum angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) beralasan untuk dikabulkan,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena Jual – Beli / Perjanjian Pengalihan Hak antara TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING/ PELAWAN tidak pernah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sehingga tidak sah di mata hukum, karena tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

14. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 8 (delapan) TERMOHON BANDING/ PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 59 (lima puluh sembilan) paragraf terakhir sampai dengan halaman 60 (enam puluh) paragraf pertama, yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa beralasan hukum baik PEMOHON BANDING / TERLAWAN maupun PARA TURUT TERBANDING / PARA TURUT TERLAWAN patut dihukum supaya patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara perlawanan ini,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena Jual – Beli / Perjanjian Pengalihan Hak antara TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING/ PELAWAN tidak pernah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sehingga tidak sah di mata hukum, karena tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

15. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan petitum angka 9 (delapan) TERMOHON BANDING/ PELAWAN sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 60 (enam puluh) paragraf ke – 2 (dua) dan ke – 3 (tiga), yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding maupun Kasasi karena Gugatan Bantahan TERMOHON BANDING/ PELAWAN didasarkan adanya akta autentik sebagaimana bukti – bukti surat yaitu P – 1 sampai dengan P – 20,

merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar atas hukum oleh karena Jual – Beli / Perjanjian Pengalihan Hak antara TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING/ PELAWAN tidak pernah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sehingga tidak sah di mata hukum, karena tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

16. Bahwa apabila seluruh bukti – bukti yang diajukan oleh PEMOHON BANDING / TERLAWAN diterima dan dipertimbangkan secara seksama, maka akan didapati kesimpulan atas 3 (tiga) isu utama dalam memutus perkara ini :

- 1.) Apakah TERMOHON BANDING / PELAWAN memiliki *Legal Standing* yang dipersyaratkan oleh hukum sebagai dasar dalam melakukan Perlawanan Pihak Ke – 3 (*Derden Verzet*)?

Apabila SEMA No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018 yang digunakan sebagai dasar Hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan *Derden Verzet*, karena tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN memiliki Sertifikat Hak Atas tanah dengan nama TERMOHON BANDING / PELAWAN sebagai pemegang hak atas obyek sengketa.

- 2.) Apakah benar telah terjadi peralihan hak yang sah di muka hukum atas obyek sengketa dari TURUT TERBANDING I /TURUT TERLAWAN I kepada TERMOHON BANDING / PELAWAN?

Apabila PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Putusan Mahkamah

Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021 yang digunakan sebagai dasar hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa tidak pernah terjadi Peralihan Hak atas tanah yang sah di muka hukum antara TURUT TERBANDING I /TURUT TERLAWAN I dengan TERMOHON BANDING / PELAWAN atas obyek sengketa.

3.) Apakah TERMOHON BANDING / PELAWAN memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik di muka hukum?

Apabila Rumusan Kamar Perdata Angka 4, SEMA No. 4 tahun 2016 yang digunakan sebagai dasar hukum / batu uji, maka akan didapati bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka PEMOHON BANDING / TERLAWAN mohon kepada Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk berkenan menjatuhkan Putusan :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMOHON BANDING / TERLAWAN;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby., tanggal 27 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan menolak Perlawanan TERMOHON BANDING / PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERMOHON BANDING / PELAWAN adalah TERMOHON BANDING / PELAWAN yang tidak benar;
3. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERMOHON BANDING / PELAWAN.

ATAU

Pengadilan berkenan menjatuhkan Putusan yang seadil – adilnya.
Atas Perhatian diucapkan terima kasih.

Hormat kami,
Kuasanya


Dr. BUDI KUSUMANING ATIK, SH. MH.


MALVIN REYNALDI, SH. MH.


RISKA YOURINA, SH. MH.