



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS 1A 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

RELAAS PENYERAHAN KONTRA 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 Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan pekerjaan ini;

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

Rachmad Bakti, 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 II / Turut Terbanding II**;

Kontra Memori Banding tertanggal 30 Agustus 2023 yang diajukan oleh **Alfon Mubarak, SH.MM. dkk**, Advokat pada Kantor Hukum Junaidi Tirtanata & Co, yang beralamat di Treasury Tower 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav 52-52, Jakarta Selatan, dalam hal ini selaku kuasa dari Ong, Suhadi Wijaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. Muara Bayu Sejahtera Utama**, beralamat di Ruko Permata Bintoro Kav. 75-76, Jl. Ketampon, Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2023, dahulu sebagai **Pelawan sekarang Terbanding**, atas memori banding yang diajukan oleh **PT. Cinderella Vila Indonesia**, (Pembanding semula Terlawan) 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,

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

Jakarta, 30 Agustus 2023

Nomor: 008/JTC-MBSU/08-23

Kepada Yth.
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Melalui
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jl. Raya Arjuno No. 16-18, Sawahan
Surabaya, Jawa Timur 60251

**Perihal: KONTRA MEMORI BANDING TERBANDING
PERKARA NOMOR: 19/PDT.BTH/2023/PN.SBY**

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Nama | : ALFON MUBARAK, S.H., M.M |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Jakarta, 17 Januari 1988 |
| Umur | : 35 (tiga puluh lima) tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat Kantor | : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190 |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Belum Kawin |
| Pendidikan | : Pascasarjana – Strata 2 |
| Nomor Induk KTPA | : 16.04408 |
| Tanggal Berakhirnya KTPA | : 31 Desember 2024 |
- | | |
|-----------------------------|---|
| Nama | : Dr. FARIH ROMDONI PUTRA, S.H., M.H. |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Surabaya, 23 Maret 1991 |
| Umur | : 31 (tiga puluh) tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat Kantor | : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190 |

Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : S3
Nomor Induk KTPA : 16.04755
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

3. **Nama** : **MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H.**
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 18 Mei 1992
Umur : 31 (tiga puluh satu) tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190
- Pekerjaan** : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Pascasarjana – Strata 2
Nomor Induk KTPA : 17.01396
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

Advokat pada **KANTOR HUKUM JUNAIDI TIRTANATA & Co.**, beralamat di Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2023, selaku kuasa dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama:

- **PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan dan beralamat di Ruko Permata Bintoro Kav. 75-76, Jl. Ketampon, Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PELAWAN**;
dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding dalam Perkara Nomor: 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby yang diajukan oleh:
- **PT CINDERELLA VILA INDONESIA**, berkedudukan di Kota Surabaya, beralamat di Jalan Tanjungsari No. 20, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERLAWAN**.

Adapun alasan/dalil **TERBANDING** dalam mengajukan Kontra Memori Banding adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, **TERBANDING** secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh **TERBANDING**.

2. Bahwa, dalil-dalil PEMBANDING yang tidak ditanggapi dalam Kontra Memori Banding ini bukanlah sebuah pengakuan terhadap dalil tersebut, melainkan karena TERBANDING merasa dalil tersebut tidak relevan dalam perkara *a quo*.

A. TERBANDING MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MELAKUKAN PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)

3. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas dalil PEMBANDING dalam poin 1.1 Memori Banding yang menyatakan TERBANDING tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan *derden verzet* yang hanya bisa diajukan berdasarkan alasan "kepemilikan" sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012.
4. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan mengenai *legal standing* TERBANDING dan mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 yang didalilkan oleh PEMBANDING sebagaimana Putusan halaman 51-52 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dengan memperhatikan: Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, , serta memperhatikan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3089 K/Pdt/1991, Yang menjelaskan: "Sita jaminan diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak KEPADA PEMILIKNYA untuk mengajukan derden verzet", , oleh karena dalam rumusan Surat Edaran tersebut terdapat frasa "KEPEMILIKAN" yang menurut Majelis Hakim frasa Kepemilikan tersebut tidak dapat diartikan hanya sebatas pemilik nama yang tercatat dalam sertifikat HM, HGB, HGU, HP juga ada hal lain seperti Gadai Tanah, serta hak-hak tanah ada yang diakui, dimana dalam perkara a quo Pembantah adalah pihak yang telah menerima pengalihan hak atas tanah dari Turut Terlawan I, sebagaimana bukti P-5 berupa Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya ("Perjanjian Pengalihan Hak"), dan bukti P-6 berupa : Kuitansi Tanda Terima Pelunasan atas Pembayaran Sebidang Tanah Bekas Yasan, seluas ± 25.000 M2 yang terletak di Jalan Tanjungsari No. 73-75, Asemrowo, Kota Surabaya tanggal 09 November 2018,"

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas telah sesuai dengan hukum, mengingat TERBANDING dapat membuktikan bahwa TERBANDING adalah pihak yang telah menerima pengalihan hak dari TURUT TERBANDING I atas objek sengketa berdasarkan Bukti P-5 yaitu Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya ("Perjanjian Pengalihan Hak"), Bukti P-6 yaitu Kuitansi Tanda Terima

Pelunasan, dan dibuktikan juga dengan penguasaan objek sengketa secara fisik oleh TERBANDING sesuai dengan keterangan Saksi Hoe Handyono Utomo.

Tentunya ini sangat berbeda dengan PEMBANDING yang tidak bisa membuktikan kepemilikan atas objek sengketa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo yang didalilkan oleh PEMBANDING tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan.

B. TERBANDING ADALAH PEMILIK OBJEK SENGKETA YANG SAH YANG MENDAPATKAN PERALIHAN HAK DARI TURUT TERBANDING I

6. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas dalil PEMBANDING dalam poin 1.2, poin 8, dan poin 9 Memori Banding yang menyatakan tidak pernah terjadi peralihan hak yang sah atas objek sengketa di muka hukum antara TURUT TERBANDING I dan TERBANDING karena:
 - 6.1. Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 hanya Akta Notaris, bukan Akta PPAT;
 - 6.2. Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 dilakukan oleh Edhi Susanto dalam kedudukannya sebagai Notaris, bukan PPAT;
 - 6.3. Objek yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut adalah Petok D, sementara tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PEMBANDING;
 - 6.4. Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tersebut hanya mengikat pihak yang menandatangani dan tidak mengikat objek sengketa yang mempunyai alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 atas nama PEMBANDING;
 - 6.5. TURUT TERBANDING I dan TERBANDING telah mengetahui bahwa objek jual beli dalam keadaan sengketa, yang terbukti adanya Berita Acara Eksekusi Nomor: 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. Nomor: 191/Pdt.G/2006/PN.Sby yang dijadikan objek dalam perjanjian tersebut;
 - 6.6. Akta Pengalihan Hak No. 37 tidak pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a dan f, Pasal 40 PP No. 47 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 2 PP No. 27 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 6.7. Akta Pengalihan Hak tidak dikenal dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia;

- 6.8. Pertimbangan *Judex Factie* bertentangan dengan kaidah hukum yang ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/PUU-XIX/202, yang pada pokoknya menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanan menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang dan kuitansi hanya bukti pembayaran atau transaksi.
7. Bahwa, seluruh dalil-dalil PEMBANDING yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengalihan Hak tidak sah dan tidak ada peralihan atas objek sengketa harus dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding karena tidak ada satu pun putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Perjanjian Pengalihan Hak tidak sah. Berikut adalah tanggapan TERBANDING atas dalil-dalil PEMBANDING poin 6 di atas:
- 7.1. Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 adalah sah dan berkekuatan hukum karena tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan mana pun. Dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 disebutkan secara tegas: *"segala sesuatu yang akan dijual/dioperkan tersebut mulai hari ini penjualan/pengoperan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut **menjadi milik Pihak Kedua**, tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita mulai hari itu **menjadi milik atau dipikul oleh Pihak Kedua**".* Dengan demikian, objek sengketa terbukti adalah milik TERBANDING;
- 7.2. Sebagaimana dibuktikan oleh TERBANDING dalam persidangan, objek sengketa adalah belum bersertifikat, sehingga pengalihan hak tidak perlu dilakukan di hadapan PPAT karena tugas PPAT berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.
- 7.3. TERBANDING telah membuktikan dalam persidangan bahwa alas objek sengketa adalah Girik/Petuk D/Letter C Desa/Pajak sebagaimana tertuang dalam Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (Bukti P-14) yang menerangkan bahwa PT EMKL Pendawa (TURUT TERBANDING I) menerima pengalihan tanah objek sengketa dari pemilik sebelumnya, yaitu Ahli Waris Moch Wiyono BA dan Alm. Ny. Soesiloningsih. Selain itu, kepemilikan TERBANDING juga dikuatkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 07 Juni 2006 (Bukti P-7) yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah selesai dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (Bukti P-9), dimana telah diuji di pengadilan siapa pemilik objek

sengketa sebenarnya dan Pengadilan Negeri Surabaya pun yang telah menyerahkan penguasaan objek sengketa kepada TURUT TERBANDING I yang kemudian mengalihkan haknya kepada TERBANDING.

PEMBANDING juga tidak bisa membuktikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 30/Asemrowo berlokasi di objek sengketa. Hal ini sesuai dengan kutipan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 32/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 23 April 2008 halaman 6-7:

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan diperkuat oleh bukti T.I-1 (Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 7 Juni 2006 No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Terlawan I/Pembanding telah cukup bukti mempertahankan dalil bantahannya bahwa objek sengketa terletak di Jalan Tanjungsari No. 73-75 Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Tandes Kota Surabaya adalah sah milik Terlawan I Moeksaid Soeparman / Pembanding (in casu Direktur PT EMKL Pendawa), sedangkan pembuktian Pelawan/Terbanding (in casu PT Cinderella Villa Indonesia) belum dapat mempertahankan dalil gugatan Perlawanannya dan karenanya harus ditolak dan menyatakan menurut hukum Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar, hingga sita Eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sesuai Penetapan Sita tanggal 7 September 2006 No. 46/Eks/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby mempunyai kekuatan hukum tetap.

PEMBANDING bahkan tidak bisa membawa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 30/Asemrowo dalam sidang pembuktian, dan tahun ini pun Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 30/Asemrowo diduga kuat habis masa berlakunya sehingga PEMBANDING tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan banding ini. **Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa Bukti T-15c, yaitu fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo dan memastikan tanggal berakhirnya Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo. Apabila sudah berakhir sebelum banding diajukan, maka terbukti secara sah dan meyakinkan PEMBANDING tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan banding ini;**

- 7.4. Akta Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 37 memang hanya mengikat antara TERBANDING dan TURUT TERBANDING I, dan tidak ada kaitannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 30/Asemrowo yang didalilkan oleh PEMBANDING yang lokasinya bukan di Objek Sengketa;
- 7.5. Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (Bukti P-9) malah semakin membuktikan dan menguatkan bahwa ketika tanggal peralihan

hak atas objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 37, objek sedang tidak dalam keadaan sengketa karena sengketa sudah tuntas dengan adanya berita acara eksekusi pengosongan tersebut.

- 7.6. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, TERBANDING telah membuktikan dalam persidangan bahwa tanah objek sengketa belum bersertifikat, melainkan masih berbentuk Girik/Petuk D/Letter C Desa/Pajak sebagaimana tertuang dalam Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (Bukti P-14). Dengan demikian, tanah tersebut memang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga PP No. 47 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 2 PP No. 27 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak relevan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada TERBANDING.
- 7.7. Akta Pengalihan Hak digunakan untuk mengalihkan tanah yang belum bersertifikat.
- 7.8. Uraian Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/PUU-XIX/2021 yang didalilkan oleh PEMBANDING adalah pertimbangan, bukan amar, sehingga tidak mengikat keluar. Lagi pula, Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut hanya mengenai tanah yang sudah bersertifikat sehingga tidak dapat diterapkan kepada objek sengketa yang belum bersertifikat.
8. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian TERBANDING pada poin 7 di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak permohonan banding PEMBANDING.

C. TERBANDING ADALAH PEMBELI BERIKTIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM

9. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas dalil PEMBANDING dalam poin 1.3 dan poin 10 yang menyatakan TERBANDING tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik.
10. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan mengenai apakah TERBANDING adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana tertuang dalam Putusan halaman 53-55. Pada pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat bahwa TERBANDING dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Ada perjanjian jual beli berupa pengalihan hak sebagaimana tertuang dalam Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 (Perjanjian Pengalihan Hak), dimana di dalamnya disebutkan TURUT TERBANDING I adalah pemilik objek sengketa dan hal ini juga sesuai dengan Bukti P-8 dan Bukti P-9;
 - b. Objek Sengketa telah berstatus Clean and Clear berdasarkan Bukti P-16 dan Bukti P-17;
 - c. Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (Bukti P-14) serta adanya Berita Acara Eksekusi Pengosongan tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada TURUT TERBANDING I, dengan demikian TERBANDING harus dipandang telah melakukan kehati-hatian dalam membeli objek sengketa;
 - d. Bahwa dikemudian hari terdapat Putusan Peninjauan Kembali ke-2 yang mengubah putusan terdahulu, maka sesuai dengan Yurisprudensi No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 disebutkan: "Jual beli Tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu", dengan adanya Putusan No. 273 PK/Pdt/2011 yang dibatalkan dengan Putusan PK 2 No. 709 PK/Pdt/2020 yang memenangkan PEMBANDING, dalam hal ini TERBANDING sebagai pihak pembeli yang beritikad baik tentu menjadi pihak yang dirugikan, untuk itu hukum dengan tegas memosisikan diri untuk melindungi hak-hak TERBANDING selaku pembeli yang beritikad baik;
 - e. Pertimbangan hakim sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;

- f. Dengan didasarkan adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor: 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada TURUT TERBANDING I, sehingga TERBANDING telah menaruh kepercayaan bahwa benar objek sengketa adalah milik TURUT TERBANDING I, dan dikuasanya objek sengketa oleh TURUT TERBANDING I tersebut tanpa gangguan dari pihak mana pun, dan jual beli pengalihan hak tersebut dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT Kota Surabaya, dengan demikian maka jual beli yang dilakukan oleh TERBANDING dan TURUT TERBANDING I dilandasi itikad baik, maka TERBANDING dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik.
11. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas telah sesuai dengan hukum dan sesuai dengan keterangan ahli Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn. yang menerangkan sebagai berikut:
- a. Bahwa ahli menerangkan kriteria pembeli yang beritikad baik berdasarkan SEMA No. 4 tahun 2016 adalah pembelian tanah adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang, serta pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.
- b. Bahwa ahli menerangkan ketika pembeli sudah membeli suatu objek hak atas tanah dimana sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena didasarkan pada adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan eksekusi.
- c. Bahwa ahli menerangkan pembeli (*in casu* TERBANDING) sudah melakukan kehati-hatian karena sudah melihat adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, putusan eksekusi, berita acara eksekusi, serta riwayat tanah kemudian didukung dengan surat penguasaan dari penjual.
12. Bahwa, kedudukan TERBANDING sebagai pembeli beritikad baik juga dikuatkan karena atas objek sengketa telah dilakukan eksekusi pengosongan dan Pengadilan Negeri Surabaya telah menyerahkan penguasaan kepada TURUT TERBANDING I, sehingga TURUT TERBANDING I pada saat mengalihkan hak atas Objek Sengketa kepada TERBANDING berstatus sebagai pemilik Objek Sengketa yang sah. **Peninjauan Kembali ke-2 atas Putusan Perlawanan Awal diajukan oleh Terlawan pada tahun 2020, jauh setelah Objek Sengketa beralih kepada Pelawan.**

13. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas dalil PEMBANDING pada poin 11 Memori Banding yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dengan menyatakan Akta Notaris Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 tanggal 9 November adalah sah, dengan pertimbangan TERBANDING telah membayar lunas dan objek sengketa telah dikuasai oleh TERBANDING.

Menanggapi dalil PEMBANDING tersebut, dalam persidangan tingkat pertama TERBANDING terbukti telah membayar lunas Objek Sengketa sebagaimana dibuktikan dengan Kuitansi Tanda Terima tanggal 9 November 2018 (Bukti P-06). Pelunasan pembayaran Objek Sengketa oleh TERBANDING juga dikuatkan oleh keterangan ahli Dr. Ghansham Anand, S.H, M.Kn. yang menerangkan bahwa terdapat Putusan Pengadilan No. 1057/Pdt.Bth/2022/PN. Sby tertanggal 30 Maret 2023 yang kemudian dikuatkan dalam Putusan No. 318/PDT/2023/PT. Sby tertanggal 6 Juni 2023 yang pertimbangannya pada intinya menyatakan perjanjian perikatan jual beli telah membuktikan hak atas tanah dan bangunan telah beralih apabila harga penjualan telah dibayar lunas.

Telah dijelaskan pula sebelumnya bahwa objek sengketa belum bersertifikat sehingga peralihannya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan. Selain itu, tidak ada satu pun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Perjanjian Pengalihan Hak tidak sah atau batal demi hukum.

Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dengan menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Hak No. 37 adalah sah.

14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti TERBANDING adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

D. PEMBANDING TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN BAHWA SHGB NO. 30/ASEMROWO TERLETAK DI OBJEK SENGKETA (ASLI SERTIFIKAT TIDAK DITUNJUKKAN DI PERSIDANGAN)

15. Bahwa, seluruh dalil-dalil PEMBANDING dalam poin 2, poin 3, poin 4, poin 5, poin 6, dan poin 12 Memori Banding yang menyatakan PEMBANDING adalah pemilik dari Objek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo harus ditolak dan dikesampingkan.
16. Bahwa, pada saat Perjanjian Pengalihan Hak ditandatangani antara TERBANDING dan TURUT TERBANDING I, seluruh perkara terkait objek sengketa telah diputus oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

17. Bahwa, PEMBANDING selaku pembeli beritikad baik telah memeriksa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara perlawanan PEMBANDING, apakah PEMBANDING memiliki dasar kepemilikan atas Objek Sengketa. Berikut kutipan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 32/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 23 April 2008 halaman 6-7 (Bukti P-11):

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan diperkuat oleh bukti T.I-1 (Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 7 Juni 2006 No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Terlawan I/Pembanding telah cukup bukti mempertahankan dalil bantahannya bahwa objek sengketa terletak di Jalan Tanjungsari No. 73-75 Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Tandes Kota Surabaya adalah sah milik Terlawan I Moeksaid Soeparman / Pembanding (in casu Direktur PT EMKL Pendawa), sedangkan pembuktian Pelawan/Terbanding (in casu PT Cinderella Villa Indonesia) belum dapat mempertahankan dalil gugatan Perlawanannya dan karenanya harus ditolak dan menyatakan menurut hukum Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar, hingga sita Eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sesuai Penetapan Sita tanggal 7 September 2006 No. 46/Eks/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pertimbangan hukum di atas dikuatkan baik dalam tingkat kasasi maupun tingkat peninjauan kembali berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2595 K/Pdt/2008 (Bukti P-12) dan Putusan Mahkamah Agung No. 273 PK/Pdt/2011 (Bukti P-13).

18. Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka terbukti pada saat Perjanjian Pengalihan Hak ditandatangani oleh TERBANDING dan TURUT TERBANDING I, berdasarkan Putusan Perlawanan PEMBANDING pada saat itu, diketahui bahwa PEMBANDING tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas Objek Sengketa meskipun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo menjadi alat bukti dalam Putusan Perlawanan PEMBANDING. Oleh karenanya, patut kiranya mengesampingkan dalil-dalil PEMBANDING mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 555/Pdt.G/2006/PN.Sby dan putusan tingkat berikutnya, serta Putusan Perkara Tata Usaha Negara terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo yang didalilkan oleh PEMBANDING pada poin 7.
19. Bahwa, pada saat persidangan tingkat pertama, PEMBANDING hanya mengajukan dan memperlihatkan Bukti T-15C yakni berupa *fotocopy* Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo untuk menjadi bukti dalam persidangan yang BUKAN merupakan bukti ASLI, padahal Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo tersebut penting harus diperlihatkan aslinya. Hal ini berdasarkan

Pasal 1888 KUH Perdata yang mengatur mengenai Salinan/*copy* dari sebuah surat/dokumen yaitu:

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada maka Salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar Salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkan."

Oleh karena itu, Bukti T-15C harus dikesampingkan nilai pembuktiannya oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding.

20. Bahwa kehadiran Saksi dari BPN yakni Sdr. Hendri Kusmaryanto dan Sdr. Bambang Tri Suryo yang dihadirkan oleh PEMBANDING pada persidangan tingkat pertama juga tidak bisa menggantikan kekuatan pembuktian *fotocopy* dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/ Asemrowo. Oleh karenanya, mohon agar seluruh dalil PEMBANDING mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Asemrowo dapat dikesampingkan.
21. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas dalil PEMBANDING pada poin 13, poin 14, dan poin 15 Memori Banding yang menyatakan pertimbangan-pertimbangan hakim pada halaman 58-60 telah keliru dan tidak berdasar hukum karena Perjanjian Pengalihan hak antara TERBANDING dan TURUT TERBANDING I tidak pernah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya sehingga tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, TERBANDING telah membuktikan dalam persidangan bahwa tanah objek sengketa belum bersertifikat, melainkan masih berbentuk Girik/Petuk D/Letter C Desa/Pajak sebagaimana tertuang dalam Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (Bukti P-14). Dengan demikian, tanah tersebut memang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga PP No. 47 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak relevan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada TERBANDING.

E. PERMOHONAN BANDING HARUS DITOLAK KARENA OBJEK SENGKETA TELAH BERALIH KEPADA PIHAK KETIGA (TERBANDING)

22. Bahwa, TERBANDING menolak dengan tegas kesimpulan Memori Banding pada poin 15 yang menyatakan: i) TERBANDING tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan *derden verzet*; ii) tidak ada peralihan hak atas tanah yang sah di muka hukum antara TERBANDING dan TURUT TERBANDING I; dan iii) TERBANDING tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik.

23. Bahwa, telah TERBANDING uraikan secara panjang lebar pada Bagian A, Bagian B, dan Bagian C, dan Bagian D Kontra Memori Banding ini yang mematahkan seluruh dalil-dalil PEMBANDING tersebut.
24. Bahwa, Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 119/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 yang menjadi objek dalam perkara *a quo* sejatinya adalah dalam rangka untuk melakukan eksekusi pemulihan hak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 10 Desember 2020.
25. Bahwa, eksekusi pemulihan hak tersebut di atas hanya dapat dilakukan apabila yang menguasai Objek Sengketa adalah TURUT TERBANDING I yang merupakan pihak dalam Putusan Mahkamah Agung No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 10 Desember 2020, namun dalam Perkara *aquo* terbukti Objek Sengketa telah berpindah ke Pihak Ketiga (dalam hal ini TERBANDING) atau dengan kata lain hak atas Objek Sengketa telah beralih kepada Pihak Ketiga.

Buku II, Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Point AL11 paragraf 4, halaman 96, menyebutkan:

"Apabila barang tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain, termohon eksekusi dalam perkara yang b.h.t. dapat mengajukan gugatan ganti rugi.....".

Dan pengaturan tersebut terdapat juga pada Buku Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Tahun 2019, Bab I Point 16 angka 5, halaman 13, menyebutkan:

"Langkah-langkah melaksanakan pemulihan eksekusi:

- 5) *Apabila barang sudah berpindah ke Pihak Ketiga, maka Tergugat/semula Termohon Eksekusi harus menempuh upaya hukum melalui gugatan ganti rugi.....".*

Dari kedua Buku tersebut dapat disimpulkan bahwa **apabila objek sengketa sudah berpindah kepada Pihak Ketiga maka** Termohon Eksekusi (dalam hal ini PEMBANDING) harus menempuh upaya hukum terpisah. Pengaturan tersebut tentu bermaksud melindungi pembeli yang telah beritikad baik dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

26. Berdasarkan uraian-uraian di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak permohonan banding PEMBANDING

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding beserta alasan keberatan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby tertanggal 27 Juli 2023 yang dimohonkan banding;
3. Membebankan seluruh biaya perkara kepada PEMBANDING;

atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Kontra Memori Banding ini kami ajukan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

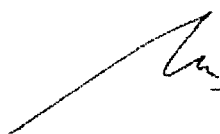
Hormat kami,
KUASA HUKUM TERBANDING



ALFON MUBARAK, S.H., M.M.



Dr. FARIH ROMDONI PUTRA, S.H., M.H.



MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H