MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

PP : SIKAN, S.Sos., SH.

RELAAS PANGGILAN SIDANG
(Surat Tercatat)
Nomor 397/Pdt.G/2026/PN Sby

Pada Hari **Kamis**, Tanggal **17 September 2026**, Saya H. PUGUH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara 397/Pdt.G/2026/PN Sby:

TELAH MEMANGGIL KEPADA :

N a m a : **ABDUL MU'ID**
Alamat : Dahulu beralamat di **JL. Asemrowo Gg. Kelurahan, Kecamatan Asemrowo, Surabaya., Asem Rowo, Asem Rowo, Kota Surabaya, Jawa Timur.** sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI.
Sebagai : **Tergugat I**

Supaya ia/mereka datang menghadap pada persidangan yang diselenggarakan di **Pengadilan Negeri Surabaya,** yang terletak di **Jalan Raya Arjuno No. 16-18**, pada :

Hari : **Senin**
Tanggal : **21 September 2026**
Jam : **09.00 WIB**

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata Nomor **397/Pdt.G/2026/PN Sby** dengan agenda persidangan dalam perkara antara:

MUSLIMIN. sebagai **Penggugat;**
Lawan
ABDUL MU'ID. Dk. sebagai **Para Tergugat;**
Dan
KEPALA KELURAHAN LONTAR. Dk. sebagai **Para Turut Tergugat;**

Adapun alamat Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya.

Selanjutnya setelah relaas panggilan ini ditandatangani, saya serahkan sehelai relaas panggilan ini kepadanya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakan umum.

Yang memanggil /
Jurusita Pengganti,

H. PUGUH
NIP. 19690515 201212 1009

CATATAN:
Panggilan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkahmah Agung (PERMA) No. 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di pengadilan secara elektronik. Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PEMBERITAHUAN PERMOHONAN BANDING II KEPADA TERBANDING

(SURAT TERCATAT)

Nomor. 1354/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Jumat tanggal 18 September 2026 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 1354/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

PT Sinar Harapan Veem Indonesia, Dahulu Beralamat Di Jalan Ir. Anwari 14, Kel. Darmo Surabaya , **Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI.**, sebagai **Turut Terbanding I**;

Bahwa pada tanggal 17 September 2026 telah diajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya oleh PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA yang beralamat kantor di *Gedung Djuanda I Lt. 9, Jl. Dr. Wahidin Raya No. 1, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta*. Dahulu sebagai Tergugat I Sekarang disebut sebagai PEMBANDING II terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 4 September 2026 Nomor: 1354/Pdt.G/2025/PN Sby. dalam perkara antara:

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Sebagai Pembanding;
Lawan
Triandy Gunawan Dkk Sebagai Terbanding;
PT Sinar Harapan Veem Indonesia Dkk Sebagai Turut Terbanding;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati

Catatan:
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PEMBERITAHUAN PERMOHONAN BANDING I KEPADA TERBANDING

(SURAT TERCATAT)

Nomor. 1354/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Jumat tanggal 18 September 2026 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 1354/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

PT Sinar Harapan Veem Indonesia, Dahulu Beralamat Di Jalan Ir. Anwari 14, Kel. Darmo Surabaya , **Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI.**, sebagai **Turut Terbanding I**;

Bahwa pada tanggal 10 September 2026 telah diajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya oleh MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI JAWA TIMUR CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTAMADYA SURABAYA I yang beralamat kantor di *Komplek Citra Raya, Jl. Taman Puspa Raya No. 10 Blok D, Surabaya, Sambikerep, Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur*. Dahulu sebagai Turut Tergugat II Sekarang disebut sebagai PEMBANDING terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 4 September 2026 Nomor: 1354/Pdt.G/2025/PN Sby. dalam perkara antara:

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI JAWA TIMUR CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTAMADYA SURABAYA I Sebagai Pembanding;

Lawan

Triandy Gunawan Dkk Sebagai Terbanding;

PT Sinar Harapan Veem Indonesia Dkk Sebagai Turut Terbanding;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati

Catatan:
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PEMBERITAHUAN MEMERIKSA BERKAS PERKARA (INZAGE)

(SURAT TERCATAT)

Nomor. 1354/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Jumat tanggal 18 September 2026 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 1354/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

PT Sinar Harapan Veem Indonesia, Dahulu Beralamat Di Jalan Ir. Anwari 14, Kel. Darmo Surabaya , **Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI.**, sebagai **Turut Terbanding I**;

Supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas perkara Perdata Nomor 1354/Pdt.G/2025/PN.SBY yang diajukan Banding, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya, Dalam perkara antara;

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI JAWA TIMUR CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTAMADYA SURABAYA I Sebagai Pembanding;
Lawan
Triandy Gunawan Dkk Sebagai Terbanding;
PT Sinar Harapan Veem Indonesia Dkk Sebagai Turut Terbanding;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati

Catatan:
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI BANDING I

(SURAT TERCATAT)
Nomor. 1354/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Jumat tanggal 18 September 2026 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 1354/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

PT Sinar Harapan Veem Indonesia, Dahulu Beralamat Di Jalan Ir. Anwari 14, Kel. Darmo Surabaya , **Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI.**, sebagai **Turut Terbanding I**;

Memori banding yang diverifikasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. pada tanggal 15 September 2026. yang diajukan oleh MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI JAWA TIMUR CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTAMADYA SURABAYA I yang beralamat kantor di *Komplek Citra Raya, Jl. Taman Puspa Raya No. 10 Blok D, Surabaya, Sambikerep, Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur*. Dahulu sebagai Turut Tergugat II Sekarang disebut sebagai PEMBANDING, terhadap Permohonan Banding Perkara Nomor : 1354/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 10 September 2026 dalam perkara antara :

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI JAWA TIMUR CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KOTAMADYA SURABAYA I Sebagai Pembanding;
Lawan
Triandy Gunawan Dkk Sebagai Terbanding;
PT Sinar Harapan Veem Indonesia Dkk Sebagai Turut Terbanding;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati

Catatan:
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I
PROVINSI JAWA TIMUR
JL. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep – Surabaya
467, WA : 082132200200, *email* : kot-surabaya1@atrbpn.go.id

MEMORI BANDING
PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II
DALAM PERKARA NOMOR 1354/PDT.G/2025/PN.SBY

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	:	**PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT II**

M E L A W A N

Triandy Gunawan, dkk (9 Pihak)	:	**PARA TERBANDING, PARA TURUT TERBANDING semula PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT, PARA TURUT TERGUGAT II**

Surabaya, 15 September 2026

Kepada
Ym. Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur
Jl. Sumatera No. 42, Gubeng, Kota Surabaya

Melalui
Ym. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jln. Arjuno, No. 16-18, Kel. Sawahan, Kota Surabaya

Dengan Hormat

Sehubungan dengan gugatan **Triandy Gunawan, dkk (9 pihak)** di Pengadilan Negeri Surabaya, perkenankan kami Para Kuasa Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2025 Nomor 5477/SKK/35.78/XII/2025 bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebagai Pembanding Semula Turut Tergugat II mengajukan Memori Banding terhadap Putusan yang telah dijatuhkan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dengan Register Perkara Nomor 1354/PDT.G/2025/PN.SBY tertanggal 4 September 2026, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

I. Tentang Jangka Waktu Pengajuan Banding

a. Bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II telah mangajukan banding secara elektronik melalui e-court dan telah tercatat dalam

Akta banding nomor 213/Akta.Pdt.Banding/2026/PN.Sby *jo.* 1354/Pdt.G/2025/ PN.SBY;

b. Bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II mengajukan Banding pada hari Rabu, 10 September 2026;
c. Bahwa tenggat waktu permohonan Banding tersebut masih jangka waktu 14 hari pengajuan Banding;
d. Bahwa oleh karena permohonan banding masih dalam rentan waktu permohonan maka sudah selayaknya permohonan banding penggugat untuk diterima;

II. Tentang Alasan Pengajuan Banding terhadap Perkara 1354/PDT.G/2025/PN.SBY

1. Bahwa, amar Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/PDT.G/2025/PN.SBY tanggal 04 September 2026 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II.

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 341/2002 tertanggal 10 Mei 2002, yang dibuat di hadapan Noor Irawati, SH, Notaris/PPAT di Surabaya (Turut Tergugat III) antara Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Turut Tergugat VI selaku Pembeli adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Turut Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik
5. Menyatakan sah balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur, dari Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat VI;
6. Menyatakan Akta Hibah Nomor: 93/2013 tertanggal 18 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Wahyudi SH, Notaris/PPAT di Surabaya (Turut Tergugat V) antara Turut Tergugat VI selaku Pemberi Hibah dengan Penggugat selaku Penerima Hibah adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan sah balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran,

Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur, dari Turut Tergugat VI kepada Penggugat;

8. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur;
9. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat VII;
11. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, atas nama Penggugat, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur, bukan bagian dari barang jaminan Turut Tergugat VII kepada Tergugat I dan Tergugat II;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencoret dan menghapus Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur, dari daftar barang jaminan Turut Tergugat VII kepada Tergugat I dan Tergugat II;
13. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret semua catatan yang berhubungan dengan Status Kepemilikan dan Riwayat Aset Jaminan Turut Tergugat VII pada Sertipikat dan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur;
14. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dan mencabut blokir internal pada Sertipikat dan Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur;
15. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk menghentikan tindakan penghentian layanan publik terkait pendaftaran/ perpanjangan/peningkatan hak atas tanah dan/atau tanah bangunan terhadap Sertipikat dan Buku Tanah

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 269/Keputran, dengan surat ukur No. 43/Keputran/2000 tertanggal 25 Januari 2000, seluas 605 M2 yang terletak di Jl. Comal No. 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur;

16. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
17. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp10.790.000,00 (sepuluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

2. Pertimbangan Judex Facti Tidak Cermat

a. Judex facti keliru menyatakan pemblokiran dilakukan semata-mata karena adanya surat SATGAS BLBI.

Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 129, khususnya alinea yang menyatakan:

"Menimbang bahwa atas surat dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara Dana Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (SATGAS BLBI) aquo, maka pihak BPN Surabaya langsung memblokir sertipikat Hak Guna Bangunan No.269/Kelurahan Keputran tersebut..."

Pertimbangan tersebut tidak tepat apabila dimaknai bahwa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I secara serta-merta dan tanpa dasar melakukan pemblokiran. Justru dari uraian fakta dalam putusan sendiri telah terbukti bahwa pemblokiran tersebut berkaitan dengan surat SATGAS BLBI Nomor S-287/KSB/2022 tanggal 8 April 2022 yang meminta informasi mengenai status kepemilikan dan riwayat aset jaminan debitur PT Pacific International Finance.

Dengan demikian, tindakan Kantor Pertanahan tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan tindakan administratif dalam rangka menindaklanjuti informasi dan permintaan dari instansi pemerintah yang berkaitan dengan pengurusan piutang negara.

Oleh karena itu, kesalahan Judex Facti terletak pada pergeseran konstruksi hukum, dari semula berupa tindakan administrasi pertanahan dalam konteks pengurusan piutang negara menjadi seolah-olah merupakan tindakan pribadi Kantor Pertanahan yang secara langsung menimbulkan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

b. Judex facti keliru menyamakan tidak adanya catatan hak tanggungan dengan tidak adanya hubungan hukum dalam pengurusan piutang negara.

Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 132, khususnya bagian yang menyatakan:

"Dalam sertipikat hak atas tanah itu tidak terdapat catatan mengenai adanya hak tanggungan dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut tidak dijadikan jaminan utang."

Selanjutnya Judex Facti menyatakan bahwa karena pada sertipikat dan buku tanah tidak terdapat catatan Hak Tanggungan, maka:

"sertipikat Hak Guna Bangunan no.269/Kelurahan Keputran aquo bersih dari catatan apapun dari BPN Surabaya..."

dan kemudian menarik kesimpulan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan PT Sinar Harapan Veem Indonesia maupun PT Pacific International Finance. Pertimbangan tersebut merupakan kekeliruan penerapan hukum. Judex Facti telah mencampuradukkan dua hal yang berbeda, yaitu:

- Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan, yang kelahirannya tunduk pada ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; dengan
- status atau riwayat suatu aset yang tercatat/diinventarisasi dalam rangka pengurusan piutang negara, yang tidak serta-merta identik dengan keberadaan Hak Tanggungan yang masih tercatat pada sertipikat.

Dengan kata lain, tidak adanya catatan Hak Tanggungan yang masih melekat pada sertipikat tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa tidak pernah terdapat hubungan aset tersebut dengan suatu kewajiban/piutang negara. Terlebih lagi, Judex Facti sendiri pada halaman 131 mengakui adanya persoalan piutang negara dan mengakui bahwa objek sengketa pernah dikaitkan dengan jaminan.

Dengan demikian, terdapat kontradiksi internal dalam pertimbangan Judex Facti: di satu sisi mengakui adanya sejarah aset/jaminan dalam rangka piutang negara, tetapi di sisi lain menyimpulkan bahwa karena tidak terdapat catatan Hak Tanggungan pada sertipikat, maka tidak terdapat hubungan hukum sama sekali.

c. Bahwa selain itu, pertimbangan Judex Facti telah mengabaikan prinsip bahwa legalitas tindakan pemerintahan

Merujuk pada pertimbangan Majelisa Hakim pada halaman 118 samapi dengan 119. Bahwa selain itu, pertimbangan Judex Facti telah mengabaikan prinsip bahwa legalitas tindakan pemerintahan harus dinilai berdasarkan kewenangan, prosedur, substansi, dan

tujuan tindakan pada saat tindakan tersebut dilakukan. Surat SATGAS BLBI dan surat DJKN yang disebut dalam putusan menunjukkan adanya konteks pengurusan piutang negara serta permintaan pengamanan aset. Selama belum terdapat keputusan atau informasi resmi yang menyatakan bahwa catatan tersebut harus dihapus, Pembanding memiliki alasan administratif untuk mempertahankan catatan dimaksud sampai diperoleh klarifikasi dari instansi yang berwenang. Dan Pembanding tidak memiliki kewenangan untuk menilai dan memutus substansi hubungan utang-piutang antara PT Pacific International Finance dan Bank Pacific.

d. Judex facti keliru judex facti keliru menarik kesimpulan bahwa tidak adanya hak tanggungan berarti tidak ada dasar untuk melakukan pemblokiran.

   Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 133, yang menyatakan pada pokoknya bahwa apabila suatu SHGB disebut sebagai barang jaminan tetapi tidak ditindaklanjuti dengan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan, maka tidak ada hubungan hukum untuk meminta pemblokiran dan kreditur tidak berhak melakukan pemblokiran. Kemudian Judex Facti menyatakan:

   "Kalau dengan alasan karena dijadikan jaminan utang tanpa ada pendaftaran di kantor pertanahan, maka dia tidak berhak untuk melakukan pemblokiran."

   Pertimbangan tersebut mengandung lompatan logika hukum (non sequitur). Sebab, persoalan yang seharusnya diperiksa oleh Judex Facti bukan hanya "Apakah terdapat Hak Tanggungan yang terdaftar?" melainkan "Atas dasar kewenangan apa Kantor Pertanahan melakukan pencatatan/blokir terhadap bidang tanah tersebut dan apakah tindakan administratif tersebut dilakukan dalam rangka menindaklanjuti permintaan pejabat/instansi yang berwenang dalam pengurusan piutang negara?"

   Dengan demikian, Judex Facti telah menggunakan ukuran yang tidak tepat untuk menilai sah atau tidaknya tindakan Kantor Pertanahan. Keberadaan atau tidak adanya Hak Tanggungan adalah satu persoalan, sedangkan dasar kewenangan administratif untuk melakukan pencatatan/blokir adalah persoalan hukum yang berbeda.

e. Judex facti mengabaikan fakta bahwa Kantor Pertanahan bertindak berdasarkan permintaan Instansi Pemerintah.

   Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 129–130, yang mengakui adanya:

- Surat SATGAS BLBI Nomor S-287/KSB/2022 tanggal 8 April 2022; dan
- Surat DJKN Nomor S-1031/KN.4/2025 tanggal 3 September 2025.

Putusan juga secara eksplisit menyebut bahwa surat tersebut berkaitan dengan pengurusan piutang Negara debitur an. PT. Pacific International Finance. Namun setelah mengakui fakta tersebut, Judex Facti justru menyimpulkan pada halaman 133 bahwa tindakan permintaan pemblokiran merupakan PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

Di sinilah terdapat kekeliruan penerapan hukum yang mendasar. Kantor Pertanahan Kota Surabaya I bukan pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 89 Tahun 1995 dan bukan pula pihak yang menciptakan hubungan utang-piutang antara PT Pacific International Finance dengan Bank Pacific.

Kedudukan Kantor Pertanahan adalah sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan administrasi pertanahan, sehingga tindakan yang dilakukan harus terlebih dahulu dinilai dari perspektif kewenangan dan tata kelola administrasi pertanahan, bukan langsung dikonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum perdata. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan mengatur bahwa : ***"Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.*** "

f. Judex Facti keliru menerapkan Pasal 1365 KUHPerdata terhadap Tindakan Administratif Kantor Pertanahan menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 133, yang menyatakan:

"pihak tergugat II yang berkirim surat pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan no.269/kelurahan Keputran kepada BPN Surabaya (TT II) merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata karena tanpa alasan yang sah menurut hukum."

Pertimbangan tersebut juga kemudian dijadikan dasar bagi amar yang membebani Kantor Pertanahan untuk membuka blokir dan memperpanjang SHGB. Judex Facti telah keliru karena tidak terlebih dahulu menguji secara komprehensif sifat tindakan Kantor Pertanahan dan dasar kewenangan administratifnya.

Untuk menyatakan suatu tindakan sebagai PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, harus terlebih dahulu dibuktikan unsur-

unsurnya secara lengkap, termasuk adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam perkara *a quo*, Kantor Pertanahan tidak mempunyai kepentingan pribadi terhadap objek sengketa dan tidak memperoleh keuntungan pribadi dari tindakan administratif tersebut. Oleh karena itu, tindakan Kantor Pertanahan tidak dapat begitu saja dipersamakan dengan perbuatan pihak privat dalam hubungan keperdataan

.

g. **Judex Facti keliru karena mengakui adanya kepentingan negara tetapi sekaligus menyatakan Pemblokiran Tidak Sah**. Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 131 dan halaman 134. Pada halaman 131 Judex Facti justru mempertimbangkan bahwa:
"segala hutang (kepada) Negara, maka harus ditagih dan dilunasi dari harta benda yang dijaminankan."
Kemudian pada halaman 134 Judex Facti menyatakan bahwa para tergugat:
"hanya sebatas ingin agar piutang Bank Pacific dapat dikembalikan karena ini merupakan uang Negara"
dan mengakui bahwa terdapat kepentingan untuk menginventarisir hak kebendaan yang berkaitan dengan kewajiban tersebut. Artinya, Judex Facti sendiri telah mengakui adanya kepentingan negara dalam pengurusan piutang tersebut. Namun, secara bersamaan Judex Facti menyatakan tindakan pemblokiran tidak mempunyai dasar hukum. Pertimbangan tersebut tidak konsisten. Apabila kepentingan negara dalam pengurusan piutang diakui, maka tindakan administratif Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pencatatan/inventarisasi aset tidak seharusnya dinilai secara terpisah dari konteks pengurusan piutang negara tersebut.

h. Judex Facti memerintahkan Kantor Pertanahan membuka blokir dan memperpanjang SHGB.
Menunjuk pada pertimbangan Hakim halaman 134, yang menyatakan:
"pihak BPN Surabaya (TT II) sudah harus membuka blokir dan harus memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 269/Kelurahan Keputran..."
Pertimbangan tersebut berimplikasi pada diperintahkannya Kantor Pertanahan untuk melakukan tindakan administratif pertanahan tertentu. Padahal, tindakan mengenai pencatatan, blokir, pelayanan pendaftaran, perpanjangan, dan perubahan data pertanahan merupakan tindakan administratif yang pelaksanaannya harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan serta

kondisi yuridis dan administratif objek tanah pada saat tindakan dilakukan. Karena itu, Pengadilan Negeri tidak semestinya hanya dengan menyatakan suatu tindakan sebagai PMH kemudian mengambil alih kewenangan administratif Kantor Pertanahan untuk menentukan sendiri bahwa blokir harus dibuka dan SHGB harus diperpanjang. Terlebih lagi, perintah tersebut diberikan setelah Judex Facti terlebih dahulu menyimpulkan tidak adanya hubungan hukum semata-mata karena tidak terdapat catatan Hak Tanggungan, yang sebagaimana telah diuraikan di atas merupakan dasar pertimbangan yang keliru. Karenanya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa setiap layanan pertanahan harus diperiksa berdasarkan persyaratan, status hukum, serta ketentuan administratif yang berlaku pada saat permohonan diajukan. Pengadilan Negeri tidak dapat menggantikan seluruh proses pemeriksaan administratif tersebut dengan perintah yang bersifat absolut. Pelaksanaan amar demikian berpotensi memaksa Pembanding memberikan layanan tanpa pemeriksaan yuridis dan administratif yang diwajibkan peraturan perundang-undangan.

i. Judex Facti tidak cermat memaknai kedudukan Turut Tergugat dalam Hukum Acara Perdata

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama juga tidak mempertimbangkan secara memadai kedudukan hukum Pembanding semula Turut Tergugat II sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban Turut Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam buku "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", istilah Turut Tergugat dalam praktik digunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Terhadap Turut Tergugat tersebut, dalam petitum pada umumnya hanya dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

Bahwa kedudukan hukum Turut Tergugat tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1971 dan Nomor 1038 K/Sip/1972, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang tidak menguasai objek sengketa atau tidak berkewajiban melakukan suatu perbuatan, tetapi demi kelengkapan pihak dalam gugatan harus diikutsertakan sebagai pihak yang tunduk dan taat terhadap putusan Hakim perdata. Bahwa dengan demikian, Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan secara khusus apakah Pembanding semula Turut Tergugat II memang mempunyai kewajiban hukum

untuk melakukan tindakan sebagaimana diperintahkan dalam amar putusan, ataukah kedudukannya semata-mata sebagai pihak yang disertakan demi kelengkapan gugatan. Namun demikian, pertimbangan tersebut tidak ditemukan secara memadai dalam Putusan a quo.

Bahwa sikap Majelis Hakim yang mengabaikan kedudukan hukum Turut Tergugat sebagaimana telah dikemukakan dalam Jawaban Turut Tergugat II, serta sebagaimana dikenal dalam yurisprudensi dan praktik hukum acara perdata, telah mengakibatkan kekeliruan dalam menerapkan hukum acara perdata. Pembanding semula Turut Tergugat II justru dibebani perintah untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan, padahal Pembanding bukan pihak yang didalilkan sebagai pelaku utama perbuatan melawan hukum dan tidak semestinya diposisikan sebagai pihak yang menerima penghukuman bersifat condemnatoir.

Bahwa perintah kepada Pembanding untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan tidak dapat dijatuhkan semata-mata karena Pembanding ditempatkan sebagai Turut Tergugat. Perintah demikian harus terlebih dahulu didasarkan pada adanya kewajiban hukum yang jelas, pelanggaran kewenangan atau prosedur yang terbukti, serta pertimbangan mengenai batas-batas kewenangan administratif Pembanding berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bahwa terlebih lagi, tindakan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pembanding tidak dapat dilaksanakan secara serta-merta hanya berdasarkan amar putusan perdata apabila pelaksanaannya harus tetap memperhatikan persyaratan administratif, verifikasi dokumen, kewenangan pejabat yang berwenang, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, amar yang memerintahkan Pembanding melakukan suatu tindakan pemerintahan tanpa menguraikan dasar kewajiban hukum dan batas pelaksanaannya merupakan amar yang tidak sejalan dengan kedudukan Pembanding sebagai Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup mengenai kedudukan hukum Pembanding semula Turut Tergugat II, mengabaikan yurisprudensi Mahkamah Agung serta praktik hukum acara perdata, dan menjatuhkan amar yang membebani Pembanding untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan. Oleh karena itu, amar putusan yang membebankan kewajiban atau perintah tertentu kepada Pembanding patut dibatalkan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur cq. Majelis Pemeriksa Banding, untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/PDT.G/2025/PN.SBY;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan menolak atau tidak dapat diterima Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terbanding semula Para Penggugat.

Hormat kami,

Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat II

Sharih Nirawasi, S.H., M.H.

Zippo Surya Anggara Putra, S.H.

Rizky Firmansyah, S.E.

Iga Purwanti, S.H.

Triyaningsih, S.H

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PENYERAHAN MEMORI BANDING
Nomor 1200/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada Hari **Kamis**, Tanggal **17 September 2026**, Saya H. PUGUH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

N a m a : **Eko Pandowo**
Alamat : Dahulu beralamat di , , , , , sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI.
(Ghaib/alamat tidak diketahui di seluruh wilayah Republik Indonesia)
Sebagai : **Terbanding**
Semula : **Tergugat**

Memori Banding tertanggal 15 September 2026 yang diterima pada tanggal **15 September 2026** secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, yang diajukan oleh:

N a m a : **Dr. Memo Alta Zebua., SH.M.H.CLA.**
Pekerjaan : Advokat dan Konsultan Hukum "***MAZ & PARTNERS***"
Alamat : Jl. Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Surabaya - JAwa Timur,
Selaku kuasa dari **Hartati Supianto, Dkk**
Semula : **Penggugat**
Sekarang : **Pembanding**

Sehubungan dengan Permohonan Banding pada tanggal 08 September 2026 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Agustus 2026 Nomor **1200/Pdt.G/2025/PN Sby**, dalam perkara antara:

Hartati Supianto, Dkk sebagai **Para Pembanding;**
Lawan
Eko Pandowo, Dkk. (+3 Pihak) sebagai **Terbanding, Para turut Terbanding;**

Adapun alamat Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya.

Selanjutnya setelah relaas panggilan ini ditandatangani, saya serahkan sehelai relaas panggilan ini kepadanya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakan umum.

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkahmah Agung (PERMA) No. 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di pengadilan secara elektronik. Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

Yang menyerahkan /
Jurusita Pengganti,

H. PUGUH.
NIP. 19690515 201212 1009

Kantor Hukum – Law Office
MAZ & PARTNERS
Advokat, Legal Auditor, Kurator & Pengurus
Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Kota Surabaya
Phone: 082245312588 *Email : zebuamemoalta@yahoo.com*

Surabaya, 15 September 2026

MEMORI BANDING

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya

Nomor : 1200/Pdt.G/2025/PN Sby

Tanggal : 26 Agustus 2026.

HARTATI SUPIANTO, Dkk. ..... sebagai PARA PEMBANDING/PENGGUGAT

Melawan

EKO PANDOWO, Dkk. ..... sebagai TERBANDING/TERGUGAT

Perihal : Memori Banding Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1200/Pdt.G/2025/PN Sby, Tanggal 26 Agustus 2026

Kepada Yth.
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Di -
SURABAYA

Melalui Yth.
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Di -
SURABAYA

Dipindai dengan CamScanner

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Dr. MEMO ALTA ZEBUA, S.H., M.H., C.L.A.**
   Tempat/Tgl Lahir : Gunung Sitoli, 11 April 1990
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Kristen Protestan
   Warga Negara : WNI
   Alamat : Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Kota Surabaya, Surabaya – Jawa Timur
   Pekerjaan : Advokat, Legal Auditor, Kurator dan Pengurus
   Pendidikan : S2
   Status : Kawin
   Tanggal Mulai Berlakunya KTPA : Sejak Diterbitkannya KTPA
   Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

2. Nama : **FENDY HENDRAWAN, S.H., M.H., C.L.A., C.T.L.C.**
   Tempat/Tgl Lahir : Jember, 20 Februari 1992
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Kristen Protestan
   Warga Negara : WNI
   Alamat : Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Kota Surabaya, Surabaya – Jawa Timur
   Pekerjaan : Advokat, Legal Auditor, Kurator dan Pengurus
   Pendidikan : S2
   Status : Kawin
   Tanggal Mulai Berlakunya KTPA : Sejak Diterbitkannya KTPA
   Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

3. Nama : **TRI IRMA FEBRIANTI, S.H.**
   Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 15 Februari 1988
   Umur : 36 Tahun
   Jenis Kelamin : Perempuan
   Agama : Islam
   Warga Negara : WNI
   Alamat : Jl. Penjaringan Sari 1 Blok I No.8, Surabaya – Jawa Timur
   Pekerjaan : Advokat
   Pendidikan : S1
   Status : Kawin
   Tanggal Mulai Berlakunya KTPA : Sejak Diterbitkannya KTPA
   Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

4. Nama : **NICHOLAS ALEXANDER INDRAWILA, S.H., MH.**
   Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 01 November 2000
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Khatolik
   Warga Negara : WNI
   Alamat : Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Kota Surabaya, Surabaya – Jawa Timur

Dipindai dengan CamScanner

	Pendidikan	: S2
	Status	: Belum Kawin
5.	Nama	: ANTONIUS KRISTIAN MANAO, S.H.
	Tempat/Tgl Lahir	: Gunungsitoli, 25 Desember 2002
	Jenis Kelamin	: Laki-laki
	Agama	: Khatolik
	Warga Negara	: WNI
	Alamat	: Penjaringan Asri X Blok I No. 8 Kota Surabaya, Surabaya – Jawa Timur
	Pendidikan	: S1
	Status	: Belum Kawin

Para Advokat, *Legal Auditor*, Kurator & Pengurus, pada Kantor Hukum – *Law Office* "MAZ & PARTNERS", yang beralamat di Penjaringan Asri X blok i, No. 8 Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2026 bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama:

1.	Nama	: **HARTATI SUPIANTO**
	Tempat/Tgl Lahir	: Banyuwangi/16 Desember 1941
	Jenis Kelamin	: Perempuan
	Agama	: Budha
	Status Perkawinan	: Cerai Mati
	Kewarganegaraan	: WNI
	Alamat	: Rangkah Rejo 2/3, RT.002/RW.009, Kel. Rangkah, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur
	Pekerjaan	: Mengurus Rumah Tangga
	No. KTP	: 3578105612410002
2.	Nama	: **WAHYU DHARMAYASA**
	Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya/17 April 1965
	Jenis Kelamin	: Laki-laki
	Agama	: Kristen
	Status Perkawinan	: Kawin
	Kewarganegaraan	: WNI
	Alamat	: Bhaskara Tengah C-12, RT.008/RW.002, Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur
	Pekerjaan	: Karyawan Swasta
	No. KTP	: 3578261704650001
3.	Nama	: **ELLY SUPIANTO**
	Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya/27 Juni 1966
	Jenis Kelamin	: Perempuan
	Agama	: Budha
	Status Perkawinan	: Kawin
	Kewarganegaraan	: WNI

Dipindai dengan CamScanner

	Alamat	: Rangkah Rejo 2/3, RT.002/RW.009, Kel. Rangkah, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur
	Pekerjaan	: Mengurus Rumah Tangga
	No. KTP	: 3578106706660008
4.	Nama	: **YONG SIANG (DJOKO SUSILO) P**
	Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya/29 Oktober 1968
	Jenis Kelamin	: Laki-laki
	Agama	: Budha
	Status Perkawinan	: Cerai Hidup
	Kewarganegaraan	: WNI
	Alamat	: Rangkah Rejo 2/3, RT.002/RW.009, Kel. Rangkah, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur
	Pekerjaan	: Wiraswasta
	No. KTP	: 3578102910680005
5.	Nama	: **EVI PANDOWO**
	Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya/22 Desember 1971
	Jenis Kelamin	: Perempuan
	Agama	: Budha
	Status Perkawinan	: Kawin
	Kewarganegaraan	: WNI
	Alamat	: Rangkah Rejo 2/3, RT.002/RW.009, Kel. Rangkah, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur
	Pekerjaan	: Karyawan Swasta
	No. KTP	: 3578106212710006

Untuk selanjutnya disebut ---------- **PARA PEMBANDING**

Dengan ini mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Perkara **1200/Pdt.G/2025/PN Sby** tanggal 26 Agustus 2026 dengan alasan dan dasar sebagaimana akan diuraikan dibawah ini :

I. <u>Amar Putusan yang dimohonkan Banding</u>

Bahwa adapun Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tersebut amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dipindai dengan CamScanner

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 7.140.000,00 (tujuh juta seratus empat puluh ribu rupiah).

II. Tenggang Waktu Pengajuan Memori Banding

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** tidak sependapat dan mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 September 2026, sebagaimana **Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 209/Akta.Pdt.Banding/2026/PN.Sby** tanggal 8 September 2026. Putusan *a quo* diberitahukan secara elektronik kepada PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING pada tanggal 26 Agustus 2026. Oleh karena itu, permohonan banding diajukan masih dalam tenggang 14 (empat belas) hari sebagaimana **Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura,** sehingga secara formil harus dinyatakan dapat diterima;

III. Isi Memori Banding / Keberatan-Keberatan Pemohon Banding

DALAM POKOK PERKARA

1. ***JUDEX FACTI* KELIRU MENGGOLONGKAN PENILAIAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI CACAT FORMIL GUGATAN**
   a. Bahwa pertimbangan yang menjadi dasar amar tidak dapat diterimanya gugatan adalah adanya anggapan pertentangan antara dalil bahwa **TERGUGAT / TERBANDING** tidak diketahui keberadaannya dan tidak berkomunikasi sejak tahun 2004 dengan tuntutan agar **TERGUGAT / TERBANDING** dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Pertimbangan tersebut sesungguhnya telah memasuki penilaian unsur, kesalahan, hubungan sebab akibat, dan pembuktian pokok perkara; bukan lagi pemeriksaan mengenai kejelasan bentuk gugatan atau dengan kata lain **Eksepsi Formil dicampur dengan penilaian pokok perkara;**
   b. Bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan kabur apabila fakta pokok, hubungan hukum, objek, atau tuntutannya tidak dapat dipahami sehingga pihak lawan tidak mampu menyusun pembelaan dan hakim tidak dapat menentukan apa yang harus diperiksa. Dalam perkara *a quo*, **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I** justru telah mengajukan eksepsi, jawaban pokok perkara, dan bukti TT I-1 sampai dengan TT I-6 secara terperinci. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil dan objek gugatan telah dipahami serta dapat dijawab;

Dipindai dengan CamScanner

c. Bahwa apabila setelah pemeriksaan alat bukti Majelis Hakim berpendapat unsur Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti, konsekuensi hukumnya **adalah gugatan ditolak pada pokok perkara, bukan dinyatakan tidak dapat diterima.** Dengan menjadikan penilaian unsur materiil sebagai cacat formil, *Judex Facti* telah menerapkan akibat hukum yang **tidak tepat;**

2. TIDAK TERDAPAT PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM

a. Bahwa rangkaian fakta dalam gugatan tersusun secara logis, yaitu: Almarhum Supianto Pandowo meninggal dunia; **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** dan **TERGUGAT / TERBANDING** merupakan ahli waris; terdapat enam bidang tanah yang terdaftar dan harus diurus; **TERGUGAT / TERBANDING** meninggalkan rumah sejak tahun 2004 serta tidak diketahui alamat dan keberadaannya; pemanggilan dan somasi tidak memperoleh tanggapan; sedangkan tindakan pengurusan harta waris mensyaratkan penyelesaian kedudukan seluruh ahli waris. **Fakta-fakta tersebut melahirkan kebutuhan akan putusan pengadilan agar kebuntuan hukum dapat diselesaikan tanpa menghilangkan bagian TERGUGAT / TERBANDING;**

b. Bahwa petitum yang memohon agar putusan pengadilan menggantikan kehadiran, persetujuan, dan tanda tangan Eko Pandowo sebagai **TERGUGAT / TERBANDING** merupakan akibat hukum yang dimohonkan dari rangkaian fakta tersebut. Dengan demikian terdapat hubungan langsung antara fundamentum petendi dan petitum, sehingga gugatan tidak dapat dikualifikasikan *obscuur libel*;

c. Gugatan tetap dapat dipahami dan dijawab oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 selaku **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I** terbukti dari mampu menyusun jawaban rinci, termasuk data riwayat sertifikat dari sistem Pertanahan. Jika Gugatan benar-benar *Obegripelijk* (tidak dapat dipahami), mustahil pihak lawan dapat menjawab substansi secara detail.

3. KELALAIAN ATAU PEMBIARAN MERUPAKAN BENTUK PERBUATAN YANG HARUS DINILAI DALAM POKOK PERKARA

a. Bahwa **Pasal 1365 KUHPerdata** harus dibaca bersama dengan **Pasal 1366 KUHPerdata** yang secara tegas menentukan bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya. Oleh sebab itu, ketiadaan tindakan tidak serta-merta meniadakan kemungkinan adanya perbuatan melawan

Dipindai dengan CamScanner

hukum akan tetapi yang harus diperhatikan adalah ada atau tidaknya kewajiban hukum untuk bertindak, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat berdasarkan alat bukti;

b. Petitum yang meminta Pengadilan **"Menggantikan"** persetujuan salah satu ahli waris dalam hal ini **Eko Pandowo** yang tidak diketahui keberadaannya adalah konstruksi hukum yang umum dipakai ketika salah satu pihak tidak dapat dimintai persetujuan secara langsung, **bukan pertentangan hukum, melainkan solusi praktis atas kebuntuan administratif warisan.**

c. Bahwa **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** telah mendalilkan bentuk pembiaran dari **TERGUGAT / TERBANDING** yang konkret pada **posita gugatan angka 6 (enam) hingga 11 (sebelas)** yakni tidak adanya tanggapan setelah berbagai upaya pencarian dan somasi, akibat dari pembiaran yang dilakukan oleh Eko Pandowo selaku **TERGUGAT / TERBANDING** menghambat pengurusan enam objek waris. Benar atau tidaknya dalil tersebut merupakan persoalan pembuktian. *Judex Facti* menjatuhkan *niet ontvankelijke verklaard*; tanpa masuk ke pokok perkara dan tidak mempertimbangkan 30 bukti surat dan 2 keterangan saksi yang telah diajukan dan relevan untuk membuktikan hak waris serta itikad baik **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING.** *Judex Facti* tidak dapat sekaligus menyatakan belum ada perbuatan, namun menutup pemeriksaan bukti dengan amar *niet ontvankelijke verklaard*;

4. **HAKIM WAJIB MENEMUKAN DAN MENERAPKAN HUKUM TERHADAP FAKTA YANG TELAH DIURAIKAN**

a. **Bahwa Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman,** serta **Pasal 178 ayat (1) HIR,** menegaskan kewajiban hakim untuk memahami nilai hukum, tidak menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan alasan hukumnya tidak ada atau kurang jelas, serta mencukupkan dasar hukum yang diperlukan. Kaidah **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974** juga menegaskan bahwa menambahkan alasan hukum yang tidak diajukan oleh pihak merupakan kewajiban hakim berdasarkan **Pasal 178 HIR**;

b. Bahwa karena fakta pokok yang dikehendaki telah jelas, perbedaan penilaian mengenai apakah konstruksi yang paling tepat adalah Perbuatan Melawan Hukum, perlindungan harta waris, atau penetapan akibat hukum atas ketidakhadiran seorang ahli waris tidak

Dipindai dengan CamScanner

seharusnya mengakibatkan gugatan kandas secara formil. *Judex Facti* semestinya menentukan hukum yang tepat atas fakta yang telah didalilkan dan dibuktikan;

5. **ENAM OBJEK TANAH TELAH TERIDENTIFIKASI SECARA PASTI**

a. Bahwa gugatan telah menguraikan secara rinci dan spesifik identitas keenam bidang tanah objek sengketa, **meliputi nomor sertifikat, jenis hak, luas tanah, letak/lokasi tanah, serta nama pemegang hak atas tanah tersebut**, sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 385/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 69 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 386/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 99 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 334/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 157 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Ng (Oei) See Thing atau Hartati Supianto.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 344/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 185 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 307/K/Kelurahan Aloon-Aloon Contong, dengan luas tanah 48 m^2, yang terletak di Kelurahan Aloon-Aloon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**, yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT II.**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.144/K/Bubutan, Kelurahan Bubutan, dengan luas tanah 89 m^2, yang terletak di Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo,** yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT III (dahulu masih di bawah naungan PT. Bank Commonwealth yang akhirnya telah merger dengan PT. Bank OCBC NISP pada tanggal 01 September 2024).**

Uraian tersebut pulang telah didukung oleh bukti-bukti otentik berupa fotokopi sertifikat asli tertanda **P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13;**

b. Bahwa **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I** bahkan dapat menguraikan data yuridis, Nomor Identifikasi Bidang, riwayat peralihan, akta jual beli,

Dipindai dengan CamScanner

dan PPAT untuk keenam bidang berdasarkan sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan, sebagaimana bukti TT I-1 sampai dengan TT I-6. Kemampuan mengidentifikasi dan menjawab setiap bidang secara khusus merupakan bukti bahwa tidak ada ketidakpastian mengenai objek yang diperkarakan;

c. Bahwa **batas-batas fisik menjadi krusial apabila sengketa menyangkut tumpang tindih, penguasaan, penyerobotan, atau penyerahan bidang tertentu**. Perkara *a quo* tidak memperselisihkan letak fisik maupun luas bidang, melainkan akibat hukum ketidakhadiran salah satu ahli waris terhadap pengurusan hak yang telah bersertipikat. Oleh karena itu, tidak dicantumkannya batas utara, selatan, timur, dan barat tidak menjadikan objek gugatan kabur;

6. **KEDUDUKAN TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I TELAH DIURAIKAN DAN RELEVAN**

a. Bahwa **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I** tidak ditarik sebagai pelaku Perbuatan Melawan Hukum, melainkan sebagai instansi yang mempunyai **kewenangan administratif di bidang pendaftaran tanah**. **Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur** pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Kehadiran instansi pertanahan diperlukan agar putusan mengenai pengurusan objek waris termasuk namun tidak terbatas pada balik nama waris, perpanjangan dan/atau pembaharuan hak, serta penghapusan hak tanggungan (roya) atas objek sengketa *a quo*, sebagaimana telah didalilkan dalam **posita gugatan angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 13 (tiga belas), serta petitum angka 7 (tujuh)** dapat dilaksanakan sesuai ketentuan administrasi pertanahan.

b. Bahwa **kaidah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 457 K/Sip/1975 tanggal 18 November 1975** pada pokoknya mengakui kewenangan penggugat menentukan pihak yang digugat serta melarang pengadilan menambahkan pihak yang tidak digugat. Dalam perkara *a quo*, pilihan menarik Kantor Pertanahan sebagai **TURUT TERGUGAT I** dalam Gugatan disertai hubungan yang jelas dengan pelaksanaan administrasi atas enam sertipikat, sehingga tidak terdapat cacat pihak maupun ketidakjelasan hubungan hukum;

Dipindai dengan CamScanner

c. Bahwa Badan Pertanahan Nasional sudah **TEPAT** dijadikan sebagai **TURUT TERGUGAT I** dalam Gugatan dikarenakan di dalam Posita telah diuraikan secara jelas produk-produk hukum berupa Sertipikat-Sertipikat berupa:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 385/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 69 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 386/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 99 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 334/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 157 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Ng (Oei) See Thing atau Hartati Supianto.**
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 344/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 185 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 307/K/Kelurahan Aloon-Aloon Contong, dengan luas tanah 48 m^2, yang terletak di Kelurahan Aloon-Aloon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo,** yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT II.**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.144/K/Bubutan, Kelurahan Bubutan, dengan luas tanah 89 m^2, yang terletak di Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo,** yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT III.**

Kesemuanya adalah Produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Surabaya 2. **Sehingga dengan demikian hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING dengan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Surabaya 2 selaku TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I adalah berkaitan dan sudah jelas hubungan hukumnya.**

7. BUKTI P-25 TIDAK BOLEH DILEBIHKAN, NAMUN MENGUATKAN ADANYA KEBUNTUAN HUKUM YANG NYATA

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 471/Pdt.G/2020/PN.Sby yang diajukan sebagai **bukti P-25** tidak didalilkan sebagai preseden yang identik dan mengikat.

Dipindai dengan CamScanner

Putusan tersebut relevan untuk menunjukkan bahwa keluarga pewaris sebelumnya telah menghadapi hambatan nyata dalam penguasaan atau pengurusan dokumen waris dan memerlukan intervensi pengadilan. Karena ruang lingkup tuntutannya berbeda, **P-25** harus dipakai sebagai bukti konteks dan kepentingan hukum, bukan sebagai satu-satunya dasar untuk menyatakan Perbuatan Melawan Hukum;

8. **PERLINDUNGAN BAGIAN TERGUGAT / TERBANDING MENUNJUKKAN TUNTUTAN PARA PEMBANDING PROPORSIONAL**
   a. Bahwa gugatan tidak bermaksud menghapus hak **TERGUGAT / TERBANDING. PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** justru memohon agar bagian **TERGUGAT / TERBANDING** menurut Surat Keterangan Waris, yakni **1/12 (satu per dua belas)** bagian apabila terjadi penjualan, dititipkan melalui mekanisme yang ditentukan pengadilan. Perlindungan tersebut sejalan dengan kehati-hatian dalam pengurusan harta waris;
   b. Bahwa kebutuhan akan putusan pengganti persetujuan juga berkaitan dengan kaidah yang dikutip dalam gugatan dari **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 82 K/Pdt/2004** tanggal 22 Mei 2007, bahwa pengalihan harta waris yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris lainnya mengandung cacat hukum. Karena itu, solusi yudisial diperlukan agar pengurusan tidak dilakukan sepihak sekaligus agar hak **TERGUGAT / TERBANDING** tetap terlindungi;

9. **PUTUSAN *A QUO* BELUM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN YANG MEMADAI TERHADAP FAKTA DAN ALAT BUKTI**
   a. Bahwa **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-30 dan dua orang saksi di bawah sumpah. Karena alasan yang dipakai *Judex Facti* sesungguhnya menyentuh unsur materiil gugatan, penarikan kesimpulan bahwa tidak terdapat perbuatan atau kelalaian semestinya dilakukan setelah menilai bukti tersebut. Tidak dinilainya bukti-bukti yang relevan menjadikan pertimbangan belum memenuhi tuntutan **Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009** agar putusan memuat alasan, dasar putusan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
   b. Bahwa penerapan formalitas yang menutup pemeriksaan pokok perkara juga tidak sejalan dengan **asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009**, khususnya karena para ahli waris

Dipindai dengan CamScanner

kesemuanya telah berusia lanjut sehingga memiliki urgensi untuk segera mengurus objek waris. Hal ini juga didukung karena para ahli waris telah menempuh persidangan serta pembuktian secara lengkap;

Bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini menurut hemat **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING** tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat pencari keadilan. Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari **PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING;**
2. Membatalkan **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1200/Pdt.G/2025/PN.Sby** tertanggal 26 Agustus 2026, dengan mengadili sendiri :
   1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
   2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum Supianto Pandowo;
   3. Menyatakan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT,** yakni;
      a) Tergugat selaku ahli waris **tidak kooperatif untuk bersama-sama dengan PARA PENGGUGAT guna mengurus harta warisan termasuk namun tidak terbatas pada untuk mengurus, melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan hak, melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya), melakukan balik nama waris, serta menjual, menjaminkan, menyewakan, mengalihkan, dan melakukan semua perbuatan hukum** terkait harta waris Almarhum Supianto Pandowo.
      b) Tergugat **tidak menanggapi segala upaya dan somasi yang telah dilakukan PARA PENGGUGAT dengan itikad baik guna menghubungi TERGUGAT** untuk menyelesaikan pengurusan seluruh harta waris Almarhum **Supianto Pandowo**

   Seluruhnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum
   4. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** tidak diketahui alamatnya;
   5. Menghukum **TERGUGAT** untuk **SETUJU** terhadap perbuatan hukum yakni **mengurus harta warisan termasuk namun tidak terbatas pada untuk mengurus, melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan hak, melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya), melakukan balik nama waris dan melakukan semua**

Dipindai dengan CamScanner

perbuatan hukum termasuk dan tidak terbatas pada menjual, menjaminkan, membagi, menyewakan dan mengalihkan terkait harta waris Almarhum **Supianto Pandowo** yang dilakukan oleh **PARA PENGGUGAT** atas :

a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 385/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 69 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**.
b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 386/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 99 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**.
c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 334/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 157 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Ng (Oei) See Thing atau Hartati Supianto.**
d. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 344/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 185 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**.
e. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 307/K/Kelurahan Aloon-Aloon Contong, dengan luas tanah 48 m^2, yang terletak di Kelurahan Aloon-Aloon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**, yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT II.**
f. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.144/K/Bubutan, Kelurahan Bubutan, dengan luas tanah 89 m^2, yang terletak di Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**, yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT III.**

Dapat dilakukan tanpa kehadiran dan tanda tangan dari TERGUGAT.

6. Memerintahkan **PARA PENGGUGAT** untuk menyerahkan dan menyimpan bagian milik **TERGUGAT** berdasarkan Surat Keterangan Waris apabila dilakukan penjualan aset milik Almarhum Supianto Pandowo pada Pengadilan Negeri Surabaya (Konsinyasi).
7. Memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT I** untuk memproses permohonan **PARA PENGGUGAT** untuk **mengurus harta warisan termasuk namun tidak terbatas pada melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan hak, melakukan**

Dipindai dengan CamScanner

penghapusan hak tanggungan (Roya), melakukan balik nama waris dan melakukan semua perbuatan hukum termasuk dan tidak terbatas pada menjual, menjaminkan, membagi, menyewakan dan mengalihkan terkait harta waris Almarhum **Supianto Pandowo** yang dilakukan oleh **PARA PENGGUGAT** atas :

a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 385/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 69 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 386/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 99 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 334/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 157 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Ng (Oei) See Thing atau Hartati Supianto.**
d. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 344/Lingkungan Rangkah, dengan luas tanah 185 m^2, yang terletak di Lingkungan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo.**
e. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 307/K/Kelurahan Aloon-Aloon Contong, dengan luas tanah 48 m^2, yang terletak di Kelurahan Aloon-Aloon Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**, yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT II.**
f. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.144/K/Bubutan, Kelurahan Bubutan, dengan luas tanah 89 m^2, yang terletak di Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama **Supianto Pandowo**, yang saat ini masih belum bisa di roya dari **TURUT TERGUGAT III.**

Dapat dilakukan tanpa persetujuan, kehadiran dan tanda tangan dari TERGUGAT.

8. Menyatakan Putusan atas Gugatan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Keberatan (*Uitvoerbaar bij Vorraad*), setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
9. Membebankan biaya perkara kepada **PARA PENGGUGAT** sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Dipindai dengan CamScanner

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hormat Kami,

KUASA HUKUM PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING
"MEMO ALTA ZEBUA & PARTNERS"

Dr. MEMO ALTA ZEBUA, S.H., M.H. C.L.A **FENDY HENDRAWAN, S.H., M.H., C.L.A. C.T.L.C.**

TRI IRMA FEBRIANTI, S.H. **NICHOLAS ALEXANDER INDRAWILA, S.H.,M.H**

ANTONIUS KRISTIAN MANAO S.H.

Dipindai dengan CamScanner